



CGD Empreendimentos S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
CGD Empreendimentos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CGD Empreendimentos S.A. ("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 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 Companhia 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

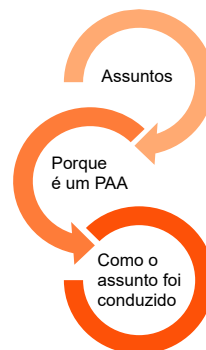
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 1.1 às demonstrações financeiras, que descreve que a Companhia apresentou excesso de passivos sobre ativos circulantes no encerramento do exercício no montante de R\$ 239.410 mil (2024 - R\$ 157.264 mil). Essa situação, entre outras descritas na referida Nota 1.1, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre sua continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os Principais Assuntos de Auditoria a serem comunicados em nosso relatório.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos (Notas 3(d) e 9) Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento, representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e para valorização do capital, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 2.483.822 mil, representando 92% do total do ativo. As metodologias e razoabilidade das premissas utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas cuja valorização envolve avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia na análise das qualificações físicas das propriedades obtidas por meio de dados de mercado observáveis em transações envolvendo propriedades comparáveis em locais similares. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, ao elevado grau de julgamento associado ao assunto e à determinação das principais premissas. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras da Companhia.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: (a) Entendimento dos critérios e premissas adotados pela administração e seu avaliador externo contratado para a determinação da estimativa para a mensuração do valor justo das propriedades de investimentos sobre a aderência das políticas contábeis adotadas pela Companhia com as práticas contábeis aplicáveis. (b) Envolvimento de especialistas em modelos de valorização para auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela administração na avaliação das premissas, que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, estudos técnicos e análises do valor justo das propriedades para investimento. (c) Análise, com o suporte de nossos especialistas em modelos de valorização, na avaliação da consistência metodológica. (d) Avaliação das competências, qualificações e objetividade do especialista contratado pela administração da Companhia para assessorá-la na avaliação da determinação do valor justo das suas propriedades para investimento.

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	(e) Inspeção dos contratos decorrentes das adições e baixas das propriedades para investimento, se relevantes no exercício, além da reconciliação com os valores contábeis por meio das movimentações incorridas no exercício. (f) Leitura das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras, considerando os requerimentos dos pronunciamentos contábeis correspondentes. Nossos procedimentos de auditoria nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria, bem como demonstraram que os julgamentos e premissas utilizados pela administração são razoáveis e as divulgações consistentes com dados e informações obtidos.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia 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, 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.

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 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.

CGD Empreendimentos S.A.

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 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 essas 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 deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 26 de maio de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Rodrigues de Oliveira
Contador CRC 1SP247874/O-3

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Índice

Balanço patrimonial	2
Demonstração do resultado	3
Demonstração do resultado abrangente	4
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	5
Demonstração dos fluxos de caixa	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	7

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Balanco patrimonial****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2025	2024	Passivo e patrimônio líquido	Nota	2025	2024
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.751	3.377	Fornecedores	11	4.634	1.998
Títulos e valores mobiliários	5	-	5.207	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	190.930	140.740
Contas a receber	6	15.216	13.720	Receitas e aluguéis a apropriar	13	1.876	1.876
Adiantamentos a fornecedores e outros créditos		2.963	453	Salários, férias e encargos sociais		56	54
Tributos a recuperar	14 (a)	<u>1.852</u>	<u>3.870</u>	Tributos a recolher	14	17.670	15.832
				Adiantamentos de clientes		3.240	1.212
Total do ativo circulante		<u>22.782</u>	<u>26.627</u>	Mútuo a pagar	7	29.006	-
Não circulante				Obrigações por aquisição de imóveis	15	4.306	16.345
Realizável a longo prazo				Imposto de renda e contribuição social a pagar	17	3.944	518
Instrumento financeiro derivativo	26	7.298	-	Outras contas a pagar		<u>6.530</u>	<u>5.316</u>
Contas a receber	6	3.833	7.347			<u>262.192</u>	<u>183.891</u>
Depósito judicial	16	472	351	Total do passivo circulante			
Mútuo a receber	7	<u>20.508</u>	<u>17.603</u>				
				Não circulante			
Total do ativo realizável a longo prazo		32.111	25.301	Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	106.096	195.377
Investimentos	8	6.951	11.808	Mútuo de terceiro a pagar	18	31.373	27.459
Propriedades para investimento	9	2.483.822	2.436.320	Receitas e aluguéis a apropriar	13	2.069	4.065
Imobilizado	10	<u>167.608</u>	<u>152.288</u>	Tributos a recolher	14	7.167	7.792
				Mútuo a pagar	7	160.507	146.004
Total do ativo não circulante		<u>2.690.492</u>	<u>2.625.717</u>	Provisão para causas judiciais	16	-	95
				Tributos diferidos	17	<u>659.573</u>	<u>656.235</u>
				Total do passivo não circulante			
						<u>966.785</u>	<u>1.037.027</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	19.1	120.837	120.837
				Reserva legal	19.2 (a)	24.167	24.167
				Reserva de retenção de lucros	19.2 (b)	<u>1.339.293</u>	<u>1.286.422</u>
				Total do patrimônio líquido			
						<u>1.484.297</u>	<u>1.431.426</u>
Total do ativo		<u>2.713.274</u>	<u>2.652.344</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>2.713.274</u>	<u>2.652.344</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	2025	2024
Receita operacional líquida	20	101.369	110.298
Custos operacionais	21	<u>(5.850)</u>	<u>(4.639)</u>
Resultado bruto		95.519	105.659
(Despesas) receitas operacionais:			
Comerciais	22	(4.012)	(8.516)
Administrativas e gerais	22	(20.396)	(17.835)
Ganho líquido na mensuração de propriedades ao valor justo	9	35.375	137.556
Resultado de equivalência patrimonial	8	(4.894)	(6.282)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	23	<u>5.766</u>	<u>(4.310)</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras		107.358	206.272
Despesas financeiras	24	(67.130)	(61.142)
Receitas financeiras	24	<u>24.560</u>	<u>28.091</u>
Resultado financeiro líquido		(42.570)	(33.051)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		64.788	173.221
Imposto de renda e contribuição social:			
Correntes	17 (a)	(8.579)	(6.498)
Diferidos	17 (b)	<u>(3.338)</u>	<u>(59.085)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>52.871</u>	<u>107.638</u>
Lucro líquido por ação (em reais)		0,84	1,72

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.
Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	52.871	107.638
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>52.871</u></u>	<u><u>107.638</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.
Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Nota	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
			Legal	Retenção de lucros		
Saldos em 1º de janeiro de 2024	19.1	120.837	24.167	1.178.784	-	1.323.788
Lucro líquido do exercício		-	-	-	107.638	107.638
Destinação do lucro do exercício:						
Constituição de reserva de retenção de lucros	19.2	-	-	107.638	(107.638)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	19.1	120.837	24.167	1.286.422	-	1.431.426
Lucro líquido do exercício		-	-	-	52.871	52.871
Destinação do lucro do exercício:						
Constituição de reserva de retenção de lucros	19.2	-	-	52.871	(52.871)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	19.1	120.837	24.167	1.339.293	-	1.484.297

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

	Nota	2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		64.788	173.221
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa gerado das atividades operacionais:			
Depreciação do ativo imobilizado	10.b	5.704	5.715
Perda na venda do ativo imobilizado e propriedade para investimento		(850)	4.956
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	9.b e c	(35.375)	(137.556)
Ganho na venda de participação societária	8	-	(496)
Lucro realizado na venda de ativos	13	(1.876)	(156)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	12	37.328	43.331
Demais encargos financeiros líquidos		5.333	3.316
Benefício fiscal no parcelamento de ISS		-	(1.807)
Ganho com instrumento financeiro derivativo	26.a	(7.298)	-
Ganho de capital na variação da participação societária	8	(3.040)	-
Resultado da equivalência patrimonial	8	4.894	6.282
Ganhos com títulos e valores mobiliários	5	(6.490)	(5.207)
Juros líquidos sobre saldos de mútuos	7	15.486	10.085
Apropriação de receitas - cédula de crédito imobiliário		-	(5.757)
Provisões diversas	16	(95)	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber		2.018	(3.454)
Tributos a recuperar		1.972	155
Outras contas a receber		(2.510)	95
Depósito judicial		(121)	(27)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores		2.636	45
Salários, férias e encargos sociais		2	38
Tributos a recolher		502	(1.374)
Adiantamentos de clientes		1.908	(91)
Obrigações por aquisição de imóveis		(12.500)	12.500
Outras contas a pagar		969	1.302
Caixa gerado pelas atividades operacionais		73.385	105.116
Pagamento de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	12	(43.534)	(34.955)
Pagamento juros sobre mútuos com partes relacionadas	7	(2.059)	(11.695)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social correntes		(2.596)	(5.979)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		25.196	52.487
Fluxos de caixa das atividades de investimentos			
Recebimento de títulos e valores mobiliários	5	9.184	-
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	7	-	(16.000)
Aumento de capital em controlada e coligada	8	(3.750)	(1.538)
Recebimento pela venda de participação societária		6.753	1.291
Recebimento pela venda de propriedade para investimento		21.825	4.100
Recebimento pela venda de imobilizado	10	-	375
Adição de propriedades para investimento	9.b	(33.102)	(29.899)
Aquisição de imobilizado	10.b	(21.024)	(54.461)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(20.114)	(96.132)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	12	-	188.225
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	12	(32.885)	(129.652)
Pagamento de acerto de cédula de crédito		-	(503)
Captação empréstimos com terceiros	18	-	25.000
Captação empréstimos com partes relacionadas	7	39.420	40.250
Pagamento de mútuos com partes relacionadas	7	(12.243)	(76.597)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos		(5.708)	46.723
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(626)	3.078
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (Nota 4)		3.377	299
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (Nota 4)		2.751	3.377
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(626)	3.078

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 - Contexto operacional

A CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil com sede na Avenida Doutor Gastão Vidigal, 1725, Sobreloja. A Companhia tem como objeto social a exploração das seguintes atividades: (a) administração de ativos imobiliários, tais como compra, venda e aluguel de imóveis próprios; e (b) atividades de corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas.

1.1 - Capital circulante líquido negativo

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades, sendo que em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou nas demonstrações financeiras capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 239.410 (R\$ 157.264 em 31 de dezembro de 2024) apesar do lucro apurado de R\$ 52.871 (R\$ 107.638 em 31 de dezembro de 2024).

O capital circulante líquido negativo mencionado advém do ciclo operacional da Companhia, representado pela capacidade de investimentos nas propriedades, onde sempre houve a necessidade de obtenção de linhas de crédito de curto e médio prazo. A estratégia da Administração sempre considerou recursos de terceiros na expansão dos negócios, à medida que os recursos próprios não tenham sido suficientes para os investimentos propostos.

Portanto, a Administração antecipa que quaisquer obrigações de pagamentos decorrentes, substancialmente de empréstimos e financiamentos serão cumpridas com fluxos de caixa operacionais ou captações alternativas de recursos que a Companhia possui o nível necessário de apoio financeiro irrestrito das empresas do Grupo Econômico (partes relacionadas), o qual ela faz parte, para que possa continuar com suas operações e cumprindo com as suas obrigações, principalmente os empréstimos bancários.

2 - Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais adotadas

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Em 26 de maio de 2026 foi autorizada pela Administração da Companhia a emissão destas demonstrações financeiras.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real e essas demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais e foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

d. Estimativas, julgamentos e premissas contábeis críticos

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e suposições que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir destas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas anualmente pela Administração da Companhia, sendo as alterações reconhecidas no exercício no qual tais estimativas são revisadas e nos exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que podem apresentar efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras, estão demonstradas nas notas explicativas:

- a. Provisão para causas judiciais, reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos (Nota 16);
- b. Propriedades para investimento mensuradas ao valor justo das propriedades (Nota 9);
- c. Estimativas de vida útil e valor residual do ativo imobilizado, bem como análise de indicadores de impairment (Nota 10).

e. Mensuração do valor justo

A administração revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar os valores justos, então a administração analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos do CPC 40 (R1).

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia 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 e 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).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas Notas 9 e 26.

3 - Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, a contar da data de contratação e sujeito a risco insignificante de mudança de valor. Esses saldos são mantidos com a finalidade de atender compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

b. Instrumentos financeiros**(i) Categorias**

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.

Ativos financeiros a custo amortizado: Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado: São classificados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado e qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(ii) Reconhecimento e mensuração inicial - Ativos e passivos financeiros

O contas a receber de clientes é reconhecido inicialmente na data em que foi originado. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(iii) Classificação e mensuração subsequente de ativos e passivos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento de dívida; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento patrimonial; ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- 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 instrumento de dívida é mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- 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

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.

Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos:

- como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;

- os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;

- como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e

- a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os passivos financeiros foram classificados como valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iv) Desreconhecimento de ativos e passivos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro. A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

Redução ao valor recuperável (*impairment*)

(v) Ativos financeiros não-derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável. A evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido a Companhia em condições não consideradas normais;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- O desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; ou
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração sobre se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda de valor, a redução pela perda de valor é revertida através do resultado.

(vi) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

c. Contas a receber

A Companhia mantém as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais e, portanto, essas contas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, deduzidas das provisões para perdas de crédito estimadas ("*impairment*"). Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 9. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por empresa especializada, utilizando modelo baseado na combinação de fatores como área equivalente construída, custo unitário de construção, custo de reprodução (e respectivo valor residual) e avaliação dos prazos estimados de vida útil-econômica dos ativos.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No mínimo anualmente são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas no resultado. As propriedades para investimento em construção (“*Greenfields*”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo. O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Reconhecimento e mensuração - os ativos são demonstrados inicialmente ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido das perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando necessário.

e. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração: Os custos dos ativos imobilizados incluem os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos. Os custos de ativos construídos pela Companhia inclui o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condição necessária para que esses possam operar da forma pretendida pela Administração e os custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis, quando medidos de forma confiável. Quando parte de um item do ativo têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais). Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do ativo. Os gastos incorridos na personalização de imóveis (semelhante aos contratos de “*built to suit*”), também são capitalizados. Qualquer outro tipo de gasto, quando incorrido, é reconhecido no resultado como despesa. Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado apurados pela comparação entre os recursos advindos de alienação com o valor contábil do imobilizado, são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

Depreciação: A depreciação é computada pelo método linear, às taxas consideradas compatíveis com a vida útil. As principais taxas de depreciação estão demonstradas na nota explicativa nº 10. Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício social e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudanças de estimativas contábeis.

f. Investimentos

Os investimentos em *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial.

g. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado tendo como referência o método de taxa de juros efetiva.

h. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

i. Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se a Companhia têm uma obrigação legal

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

ou construtiva que possa ser estimada de forma confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através de desconto de fluxo de caixa esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

A Companhia, embasada na opinião legal de seus assessores jurídicos e da Administração, declara não ter conhecimento de processos de natureza tributária, civil e trabalhista que possam trazer impactos materiais aos seus negócios, além daqueles refletidos nestas demonstrações financeiras (Nota 16).

j. Receita operacional

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita de serviços prestados e de alugueis é reconhecida no resultado em função da sua realização. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização. De acordo com o CPC 47, a Companhia realiza o reconhecimento da receita de contratos com clientes somente quando todos os critérios a seguir são devidamente atendidos:

- quando as partes do contrato aprovarem o contrato (por escrito, verbalmente ou de acordo com as práticas usuais de negócio) e estiverem comprometidas em cumprir suas respectivas obrigações;
- quando a Companhia puder identificar os direitos de cada parte em relação aos serviços a serem transferidos;
- quando a Companhia puder identificar os termos de pagamento para o serviço a ser transferido;
- quando o contrato possuir substância comercial (ou seja, espera-se que o risco, a época ou o valor dos fluxos de caixa futuros da Companhia modifique como resultado do contrato); e
- quando for provável que a Companhia receberá a contraprestação à qual terão direito em troca dos bens ou serviços que serão transferidos aos clientes.

k. Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, mudanças no valor justo de ativos financeiros, os quais sejam registrados através do resultado do exercício e variações monetárias positivas sobre passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente os juros e variações monetárias sobre passivos financeiros, mudanças no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado e perdas por provisão para recuperação de ativos financeiros. Custos de empréstimos que não sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou construção de ativos qualificáveis são reconhecidos no resultado com base no método da taxa efetiva de juros.

l. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real. O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como resultado de imposto de renda e contribuição social diferido. O imposto diferido não é reconhecido para:

- diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil; e
- diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que a Companhia seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

m. Novas normas e alterações que entraram em vigor a partir de 1 de janeiro de 2025, ou posteriormente

Alteração ao CPC 02 (R2) - Falta de conversibilidade: As alterações criarão requerimentos para que a entidade aplique uma abordagem consistente para avaliar se uma moeda é conversível por outra moeda e, quando não for, para determinar a taxa de câmbio apropriada a utilizar e as divulgações a serem realizadas. Nesse contexto, a conversibilidade é tida como inexistente quando, para um determinado fim, a entidade não consegue obter mais do que uma quantia insignificante de moeda estrangeira.

Para tal, a entidade avalia:

- (i) a tempestividade para se obter moeda estrangeira;
- (ii) a habilidade prática (e não intenção) de obter moeda estrangeira; e
- (iii) os mercados ou mecanismos de troca disponíveis que criam direitos e obrigações executáveis.

A Companhia avaliou o conteúdo deste pronunciamento e não identificou impactos.

4 - Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
Caixa	3	4
Bancos	20	81
Aplicações financeiras (i)	<u>2.728</u>	<u>3.292</u>
	<u>2.751</u>	<u>3.377</u>

- (i) Compreendem aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações compreendem fundos de liquidez imediata, com remuneração de 95% do CDI.

5 - Títulos e valores mobiliários

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2025	2024
Títulos e valores mobiliários (i)	-	5.207
	<u>-</u>	<u>5.207</u>
(i) A Companhia efetuou operações de swap de ações, nos termos do convênio para celebração de operações derivativos referenciadas em ações nº 32692. As operações foram realizadas mediante compra de ações de referência, listadas na B3, com resgate antecipado permitido mediante aviso prévio. Os instrumentos financeiros são mensurados de acordo com a posição contábil metodologia “Accrual”, calculados até o último dia útil de dezembro, entre a cotação das ações de referência <i>versus</i> a variação de 100% do CDI + juros anuais de 1%. Seguem abaixo as condições e seus efeitos no resultado:		
Movimentação dos títulos e valores mobiliários:		
Saldo no início do exercício	5.207	-
Apropriação no exercício	6.490	5.207
Recebimento no exercício	(9.184)	-
Imposto de renda retido na fonte	<u>(2.513)</u>	<u>-</u>
Saldo no final do exercício	<u>-</u>	<u>5.207</u>

A Companhia optou por antecipar o resgate das operações para 30 de junho de 2025, auferindo renda bruta total de R\$ 11.697 (líquida de R\$ 9.184), conforme demonstrado na nota 24.

6 - Contas a receber

	2025	2024
Aluguéis a receber	6.905	8.459
Aluguéis a receber - partes relacionadas - nota 7	1.360	1.337
Créditos pela venda de imóveis (a)	<u>10.784</u>	<u>11.271</u>
	19.049	21.067
Circulante	<u>(15.216)</u>	<u>(13.720)</u>
	3.833	7.347
Não circulante	<u>3.833</u>	<u>7.347</u>

(a) Em 04 de julho de 2023, a Companhia vendeu o imóvel Sítio São Benedito, localizado em Santa Bárbara D'Oeste por R\$ 11.750, recebendo sinal de R\$ 250 e o saldo a receber em 36 parcelas mensais, fixas e sucessivas, com vencimentos previstos entre 06 de dezembro de 2024 e 06 de novembro de 2027, sem garantia real.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Vencidos	2024		2027 em diante	Total
		2025	2026		
Aluguéis a receber	-	9.796	-	-	9.796
Créditos pela venda de imóveis (a)	-	3.924	3.833	3.514	11.271
	-	13.720	3.833	3.514	21.067

	Vencidos	2025		2028 em diante	Total
		2026	2027		
Aluguéis a receber	-	8.265	-	-	8.265
Créditos pela venda de imóveis (a)	-	6.951	3.833	-	10.784
	-	15.216	3.833	-	19.049

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários dos imóveis (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em atendimento ao CPC 48 - norma que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018 e exige o registro das perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes. A Companhia optou por utilizar a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de locação é muito baixo, não possuindo nenhum histórico relevante de inadimplência. A provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que os imóveis vendidos são dados em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. No entanto, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda com valor recuperável do contas a receber sobre os respectivos saldos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

7 - Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (16% da receita líquida de aluguel em 2025 e 13% em 2024), decorrem de transações da Companhia com empresas vinculadas, com pessoal chave da administração e com outras partes relacionadas, às quais foram realizadas de acordo com termos e condições pactuados entre as partes, cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas com partes não relacionadas.

	Ativos		Passivos	
	2025	2024	2025	2024
Contas a receber:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	721	708	-	-
CMD Automóveis Ltda.	319	319	-	-
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	13	13	-	-
Dahruj Motors Ltda.	16	16	-	-
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	12	11	-	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	79	78	-	-
CMD- BD Comércio de Automóveis Elétricos Ltda.	200	192	-	-
(ver nota 6)	1.360	1.337	-	-

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Receitas com aluguéis		Resultado financeiro	
	2025	2024	2025	2024
Transações:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	8.567	7.992	2.905	1.507
Dahruj Motors Ltda.	188	181	(727)	(565)
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores	950	897	(2.753)	(2.104)
CMD Automóveis Ltda.	3.824	3.616	(11.965)	(8.547)
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	138	133	-	-
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores	155	152	(459)	(480)
CMD-GW Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	(9)	-
CMD-BL Comércio e Serviços de Blindagem Ltda.	-	-	(51)	-
CMD-BD Comércio de Automóveis Elétricos Ltda.	2.379	1.443	(2.427)	-
	<u>16.201</u>	<u>14.414</u>	<u>(15.486)</u>	<u>(10.189)</u>
	Ativos		Passivos	
	2025	2024	2025	2024
Contratos de mútuo:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	20.478	17.573	-	-
CMD Automóveis Ltda.	-	-	91.082	80.117
Dahruj Motors Ltda.	-	-	19.524	19.397
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	4.750	4.750
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	17.407	14.654
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	36	1.599
CMD-BD Comércio de Automóveis Elétricos Ltda.	-	-	31.256	7.529
CMD-GW Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	3.409	-
CMD-BL Comércio e Serviços de Blindagem Ltda.	-	-	13.551	-
Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda.	30	30	-	-
Cláudio Dahruj	-	-	7.973	16.658
Márcia Dahruj	-	-	-	300
Gabriel Zanaga Dahruj	-	-	525	1.000
	<u>20.508</u>	<u>17.603</u>	<u>189.513</u>	<u>146.004</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(29.006)</u>	<u>-</u>
Não circulante	<u>20.508</u>	<u>17.603</u>	<u>160.507</u>	<u>146.004</u>

Os saldos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, relativos a operações com partes relacionadas, decorrem de transações de empréstimos entre a Companhia e outras empresas do Grupo C&M Dahruj, as quais foram realizadas em condições contratuais específicas. Os contratos de mútuo firmados com as credoras têm vencimentos previstos para 10 anos, podendo ser liquidado de forma antecipada, sendo o da CMJ Comércio de Veículos Ltda., Dahruj Motors Ltda., Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda., CMD Automóveis Ltda. e CMD-BD Comércio de Automóveis Elétricos Ltda., acrescidos de juros a 2% a.a. mais 100% da variação do CDI, não capitalizáveis. O prazo de vencimento das principais operações com partes relacionadas estão entre 2030 e 2035.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação dos mútuos ativos:	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	30
Mútuo concedido	16.000
Juros	<u>1.573</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>17.603</u>
Movimentação dos mútuos ativos:	
Saldos em 31 de dezembro de 2024	17.603
Juros	<u>2.905</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2025	<u>20.508</u>
Movimentação dos mútuos passivos:	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	182.388
Mútuos tomados	40.250
(-) Pagamentos de empréstimos	(76.597)
(-) Pagamentos de juros	(11.695)
Juros	<u>11.658</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>146.004</u>
Movimentação dos mútuos passivos:	
Saldos em 31 de dezembro de 2024	146.004
Mútuos tomados	39.420
(-) Pagamentos de empréstimos	(12.243)
(-) Pagamentos de juros	(2.059)
Juros	<u>18.391</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2025	<u>189.513</u>

A composição do saldo de mútuo a pagar em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2026	29.006
2029	1.626
2030	17.565
2031	20.495
2032	6.229
2033 em diante	<u>114.592</u>
	<u>189.513</u>

Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da administração teve remuneração a título de honorários da diretoria de R\$ 360 (R\$ 336 em 31 de dezembro de 2024). Outras naturezas como benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho, não foram pagos ou creditados.

8 - Investimentos

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2025	2024
Participações societárias	5.501	8.692
Adiantamento para futuro aumento de investimento (i)	<u>1.450</u>	<u>3.116</u>
	<u>6.951</u>	<u>11.808</u>

(i) Durante os exercícios de 2025 e 2024, a Companhia concedeu novos adiantamentos de R\$ 3.750 e R\$ 1.356, respectivamente, para custeio das operações da C10.

Os investimentos em empresas, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão representados por:

	C10 Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)		4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (i)		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Capital social	35.355	28.522	-	-		
Participação societária detida	50,00%	66,67%	-	-		
Patrimônio líquido em 31 de dezembro	11.002	13.038	-	-		
Valor do investimento em 31 de dezembro	5.501	14.836	-	-		
Prejuízo do exercício	(8.869)	(9.215)	-	-		
Resultado da equivalência patrimonial	(4.894)	(6.144)	-	-		
Ativo circulante	43	33	-	-	43	33
Ativo não circulante:						
Imobilizado	12.986	18.709	-	-	12.986	18.709
Intangível	<u>157</u>	<u>73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>157</u>	<u>73</u>
Total do ativo	13.186	18.815	-	-	13.186	18.815
(-) Passivo:						
Circulante	(43)	-	-	-	(43)	-
Não circulante	(2.140)	(5.777)	-	-	(2.140)	(5.777)
	<u>11.003</u>	<u>13.038</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.003</u>	<u>13.038</u>
Patrimônio líquido representado por:						
Capital social integralizado	35.355	28.522	-	-	35.355	28.522
Aportes para reembolso de despesas	-	-	-	-	-	-
Despesas do período a reembolsar	<u>(24.353)</u>	<u>(15.484)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(24.353)</u>	<u>(15.484)</u>
	<u>11.002</u>	<u>13.038</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.002</u>	<u>13.038</u>

(i) Esta controlada em conjunto é uma empresa de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, constituída em 13 de setembro de 2018, com o objetivo social de administração e gestão de bens móveis e imóveis próprios, bem como a participação em outras empresas e em negócios em geral, prestação de serviços de assessoria e apoio administrativo e hangaragem e manutenção de aeronaves. Em 31 de dezembro de 2024, os ativos da investida estão representados, basicamente, por uma aeronave, que é compartilhada entre outros executivos/empresários, mediante ingresso na Companhia ou contratação dos serviços de transporte.

O prejuízo apurado no período findo em 21 de fevereiro de 2024 corresponde, basicamente, às despesas com a manutenção deste ativo, bem como despesas com serviços tomados. Durante o exercício de 2024, a Companhia vendeu as 409.801 quotas restantes a terceiros, no montante de R\$ 1.235, auferindo lucro de R\$ 440. Com esta última venda, a Companhia saiu definitivamente da investida.

(ii) Esta controlada é uma empresa de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Jundiá, constituída em 4 de maio de 2022. O objetivo social desta controlada em conjunto é similar ao da outra controlada em conjunto 4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os ativos da investida estão representados, basicamente, por uma aeronave, que é compartilhada entre outros executivos/empresários, mediante ingresso na Companhia ou contratação dos serviços de transporte. O prejuízo apurado nos exercícios de 2025 e 2024 corresponde, basicamente, às despesas com a manutenção deste ativo, depreciação, bem como despesas com serviços tomados. Em 5 de maio de 2023, a Companhia vendeu 9.507.133 quotas do capital social da C10, representando 33,33% da participação detida, pelo montante de R\$ 9.507, não auferindo resultado com esta operação. Em 30 de maio de 2025, a Companhia capitalizou parte dos

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

adiantamentos concedidos, no montante de R\$ 5.416. Ato contínuo, a Companhia vendeu 6.752.848 quotas do capital social da C10, representando 16,67% da participação detida, pelo montante de R\$ 6.753, não auferindo resultado com esta operação. Em decorrência dessa venda, o percentual de participação da Companhia nesta investida foi reduzido de 66,67% para 50,00%, originando um ganho de capital na variação da participação societária, no montante de R\$ 3.040. A Administração da Companhia não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

A movimentação do investimento pode ser assim apresentada:

	C10 Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)		4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (i)		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Movimentação do investimento:						
Saldo em 1º de janeiro	8.692	14.786	-	801	8.692	15.587
Aportes no exercício	-	-	-	132	-	132
Capitalização de adiantamentos	5.416	-	-	-	5.416	-
Venda de participação	(6.753)	-	-	(795)	(6.753)	(795)
Ganho de capital	3.040	50	-	-	3.040	50
Resultado da equivalência patrimonial	(4.894)	(6.144)	-	(138)	(4.894)	(6.282)
	5.501	8.692	-	-	5.501	8.692
Adiantamento para futuro aumento de investimento:						
C10 Empreendimentos e Participações Ltda.						
Saldo em 1º de janeiro	3.116	1.760	-	-	3.116	1.760
Adiantamentos concedidos	3.750	1.356	-	-	3.750	1.356
Capitalizações no exercício	(5.416)	-	-	-	(5.416)	-
	1.450	3.116	-	-	1.450	3.116
Saldo em 31 de dezembro	6.951	14.924	-	-	6.951	11.808

9 - Propriedades para investimento

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para investimento, as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização do capital podem ser registradas como propriedades para investimento. A Administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o valor das propriedades no seu negócio. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente na data de fechamento de balanço no final do exercício social. Propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais que são arrendados a terceiros, por um período inicial não revogável de 5 anos com o valor anual do aluguel indexado a índices de preços ao consumidor. Renovações subsequentes são negociadas com o arrendatário por igual período inicial e nenhum aluguel contingente é cobrado.

a) Composição

	2025	2024
Edifícios	1.497.460	1.480.680
Terrenos	953.810	955.640
Obras em andamento	32.552	-
	2.483.822	2.436.320

A seguir a taxa de rentabilidade aplicada ao aluguel anual líquido dos imóveis em operação, por tipo de imóvel e praça de atuação:

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

		Taxas de rentabilidade	
Imóveis	Praça	2025	2024
Conjuntos comerciais	Campinas	5,88%	5,81%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	3,26%	3,34%
Prédio comercial	São Paulo	3,89%	4,11%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	5,85%	7,81%

b) Movimentação do custo em 2025

	31/12/2024	Adições	Baixas	Transfer. entre contas	Atualização do valor justo	31/12/2025
Custo:						
Edificações	1.480.680	-	(16.655)	-	33.435	1.497.460
Terrenos	955.640	550	(4.320)	-	1.940	953.810
Imobilizações em andamento	-	32.552	-	-	-	32.552
	<u>2.436.320</u>	<u>33.102</u>	<u>(20.975)</u>	<u>-</u>	<u>35.375</u>	<u>2.483.822</u>

c) Movimentação do custo em 2024

	31/12/2023	Adições	Baixas	Transfer. entre contas	Atualização do valor justo	31/12/2024
Custo:						
Edificações	1.379.440	10.786	(6.879)	597	96.736	1.480.680
Terrenos	898.660	19.113	(2.356)	(597)	40.820	955.640
	<u>2.278.100</u>	<u>29.899</u>	<u>(9.235)</u>	<u>-</u>	<u>137.556</u>	<u>2.436.320</u>

d) Avaliação a valor justo**i) Hierarquia do valor justo**

O valor justo de cada propriedade construída foi determinado por meio de avaliação efetuada pela mesma empresa especializada. A metodologia empregada baseia-se nas normas da ABNT e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo, conjugadas com a informação de nível 2 obtida a partir de dados de mercado observáveis em transações envolvendo edificações comparáveis em locais similares.

ii) Valor justo de nível 2

Os valores das propriedades foram mensurados através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do Método da Quantificação do Custo de Reprodução das benfeitorias. Desta forma, a Companhia conjugou o uso das seguintes técnicas de avaliação: abordagem de mercado e abordagem de custo.

A Companhia concedeu imóveis, ao custo líquido de R\$ 1.788.050 (R\$ 1.790.850 em 31 de dezembro de 2024), em garantia de financiamentos por ela contratados e fornecimentos pactuados por empresas do Grupo C&M Dahruj.

iii) Técnicas de avaliação e inputs não observáveis

O quadro a seguir demonstra o método de avaliação utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como os inputs não observáveis significativos utilizados:

Técnicas de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.	- Crescimento esperado dos preços de mercado dos arrendamentos pelo IPCA (2025 foi de 4,26% e 2024 de 4,83%) e pelo IGP-M (2025 foi de -1,05% e 2024 alcançou 6,53%)	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se:
O valor referente aos imóveis foi determinado através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do método da quantificação do custo de reprodução das benfeitorias.	- Períodos vagos (2025 e 2024 média de 6 meses após o término de cada contrato de arrendamento).	- Houvesse alteração de área construída por meio de ampliação dos imóveis da Companhia;
Fator de Comercialização Obtido através da relação entre o Valor de Venda do imóvel avaliando, considerando-o como pronto e o seu Custo de Reposição.	- Taxa de ocupação (2025: 92% e 2024: 97%).	- Se as áreas de terrenos avaliadas e utilizadas em cálculo sofressem alterações em sua metragem;
Para o presente caso, o fator de comercialização foi obtido através de um Fluxo de Caixa. O Fator de Comercialização corresponderá ao quociente encontrado entre o Valor Futuro calculado pelo Fluxo de Caixa e o Valor Total (terreno + construção + outras benfeitorias).		- O crescimento esperado dos preços constantes no mercado imobiliário sofressem alterações significativas e forem superiores ou inferiores ao praticado, não sendo aceitável dentro do campo de arbítrio -15% e +15% da amplitude do valor central.

10 - Imobilizado

a) Composição

		2025			
	Tempo de depreciação % a.a.	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	2024
Edificações (i)	4	87.582	(18.215)	69.367	72.859
Terrenos		58.500	-	58.500	58.500
Veículos	5	2.742	(1.911)	831	1.268
Móveis e utensílios	10	29.145	(7.564)	21.581	19.414
Imobilizações em andamento		17.329	-	17.329	247
		195.298	(27.690)	167.608	152.288

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) Os três imóveis existentes não são mantidos para renda e estão sendo usados pelos diretores da Companhia, razão pela qual a Administração decidiu por registrar a depreciação destes ativos, desde à data de aquisição. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do ativo imobilizado, baseado na avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nos ativos que foram avaliados, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

b) Movimentações nos exercícios

Custo	Edificações	Terrenos	Veículos	Móveis e utensílios	Obras em andamento	Total
Em 31 de dezembro de 2023	86.658	8.560	3.360	21.853	-	120.431
Adições (ii)	924	49.940		3.350	247	54.461
Baixas	-	-	(618)	-	-	(618)
Em 31 de dezembro de 2024	87.582	58.500	2.742	25.203	247	174.274
Adições (iii)	-	-	-	3.942	17.082	21.024
Baixas	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2025	87.582	58.500	2.742	29.145	17.329	195.298
Depreciação						
Em 31 de dezembro de 2023	(11.222)	-	(1.344)	(4.127)	-	(16.693)
Adições	(3.501)	-	(552)	(1.662)	-	(5.715)
Baixas	-	-	422	-	-	422
Em 31 de dezembro de 2024	(14.723)	-	(1.474)	(5.789)	-	(21.986)
Adições	(3.491)	-	(438)	(1.775)	-	(5.704)
Baixas	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2025	(18.214)	-	(1.912)	(7.564)	-	(27.690)
Valor líquido contábil						
Em 31 de dezembro de 2024	72.859	58.500	1.268	19.414	247	152.288
Em 31 de dezembro de 2025	69.368	58.500	830	21.581	17.329	167.608

- (ii) A Companhia adquiriu um novo terreno na cidade de São Paulo, no bairro dos Jardins, para a construção de imóvel não destinado à renda e de uso da Diretoria, no montante de R\$ 49.940. Demais aquisições foram destinadas a complementar outras propriedades.

- (iii) A Companhia já investiu R\$ 14.082 na construção de imóvel neste novo terreno na cidade de São Paulo. Demais aquisições foram destinadas a complementar outras propriedades.

11 - Fornecedores

	2025	2024
Fornecedores de obras	3.253	1.131
Fornecedores - outros gastos	1.381	867
	<u>4.634</u>	<u>1.998</u>

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 - Empréstimos e financiamentos

	Encargos	Vencimento final	2025	2024
Banco ABC Brasil S.A. (a)	CDI + 2,20%a.a.	14/03/2028	17.674	23.528
Banco Santander do Brasil S.A. (a)	V.C. + 6,018%a.a.	15/04/2027	39.068	40.269
Banco Santander do Brasil S.A. (b)	V.C. + 6,018%a.a.	15/04/2027	34.186	35.193
Banco Santander do Brasil S.A. (b)	CDI + 1,70%a.a.	23/03/2026	125.509	125.327
Banco Safra S.A. (c)	V.C. + 5,44%a.a.	23/12/2026	27.559	31.594
Debêntures - 2ª Série (d)	8,71%a.a.	20/09/2027	<u>53.030</u>	<u>80.206</u>
			297.026	336.117
Circulante			<u>(190.930)</u>	<u>(140.740)</u>
Não circulante			<u>106.096</u>	<u>195.377</u>

- (a) Referem-se a cédulas de crédito bancário, para capital de giro, garantidas com aval dos sócios. Adicionalmente, foram prestadas fianças pelas seguintes empresas do Grupo C&M Dahruj, CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda. Em relação à cédula de crédito bancário do Banco Santander do Brasil S.A., a Companhia realizou a renovação do contrato, que possuía vencimento em 19 de maio de 2025 para 15 de abril de 2027. Conforme nota explicativa nº 27 (a), a captação junto ao Banco ABC, com vencimento original em 02 de fevereiro de 2024, foi renovada para 14 de março de 2028, com pagamento em 36 parcelas mensais, a partir de abril de 2025.
- (b) Buscando reduzir os custos de suas captações de recursos e alongar os prazos de amortização, a Empresa contratou empréstimos em moeda estrangeira, não vinculados a operações de *trade finance*, sob o amparo da Lei 4131/1962, optando por manter a operação indexada a Reais. Há incidência de Imposto de Renda sobre os juros enviados ao exterior, mas não incide IOF, considerando os prazos de vencimento das operações superiores a 180 dias. Em garantia foram oferecidos avais dos Sócios e das empresas do Grupo, bem como fianças ("Standby"), contratadas com o mesmo banco e nas mesmas condições das captações, ao custo mensal médio comissionado equivalente à 0,0951%a.a. sobre o valor das garantias. Em relação à CCB de R\$ 35 milhões, a Companhia realizou a renovação do contrato, que possuía vencimento em 10 de março de 2025 para 15 de abril de 2027.
- (c) A Companhia contratou empréstimos em moeda estrangeira, não vinculados a operações de *trade finance*, sob o amparo da Lei 4.131/1962, optando por manter a operação indexada a Reais. Há incidência de Imposto de Renda sobre os juros convertidos em moeda estrangeira enviados ao exterior, mas não incide IOF, considerando os prazos de vencimento das operações superiores a 180 dias. Em garantia foram oferecidos avais dos Sócios, bem como fianças ("Standby"), contratadas com o mesmo banco e nas mesmas condições das captações, ao custo mensal comissionado equivalente a 0,10% a.a. sobre o valor das garantias. Conforme nota explicativa nº 27 (a), a Companhia realizou a renovação do contrato que possuía vencimento em 05 de setembro de 2025 para 23 de dezembro de 2026.
- (d) Em 15 de agosto de 2019, a Companhia emitiu 200.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476/2009, estando, portanto, dispensada do registro de distribuição. Os recursos obtidos foram principalmente destinados ao pré-pagamento de dívidas bancárias e para capital de giro.

O valor total da emissão é de R\$ 200.000, sendo emitidas 200.000 debêntures, em duas séries, nominativas e escriturais. Os recursos obtidos foram destinados ao pré-pagamento de dívidas e para capital de giro. As debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

nem permutáveis por ações de outra sociedade. São da espécie quirografária, com garantia real e fidejussória adicional, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em 31 de dezembro de 2025, a posição das debêntures está assim descrita:

Emissão	Série	Encargos	Vencimento	2025
1ª emissão	2ª série	8,71%a.a.	20/09/2027	<u>53.030</u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2026	29.687
2027	<u>23.343</u>
	<u><u>53.030</u></u>

Os juros remuneratórios são calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* e amortizados mensalmente. As garantias reais são representadas por imóveis de titularidade da Companhia. Os direitos creditórios são representados pelo fluxo de recebimento futuro dos empreendimentos, dados em garantia no eventual inadimplemento junto às instituições financeiras. Adicionalmente, foram prestadas fianças pelos Sócios e pelas seguintes empresas do Grupo C&M Dahruj, CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda.

Movimentação das dívidas:

Saldos em 31 de dezembro de 2023	269.168
Captações	188.225
(-) Pagamentos do principal	(129.652)
(-) Pagamentos de juros	(34.955)
Encargos financeiros sobre os empréstimos	<u>43.331</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u><u>336.117</u></u>

Movimentação das dívidas:

Saldos em 31 de dezembro de 2024	336.117
(-) Pagamentos do principal	(32.885)
(-) Pagamentos de juros	(43.534)
Encargos financeiros sobre os empréstimos	<u>37.328</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2025	<u><u>297.026</u></u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2026	190.930
2027	104.146
2028	<u>1.950</u>
	<u><u>297.026</u></u>

Cláusulas contratuais restritivas (covenants)

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Escritura rege sobre (i) o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, caso o endividamento total da Companhia seja maior que R\$ 400.000, compreendendo os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures e da CCI; e (ii) o vencimento antecipado dos créditos em caso de descumprimento de certas obrigações não financeiras. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2025.

13 - Receitas e aluguéis a apropriar

	2025	2024
Resultado na alienação de ativos (a)	3.595	5.471
Aluguel recebido antecipadamente	<u>350</u>	<u>470</u>
	3.945	5.941
Circulante	<u>(1.876)</u>	<u>(1.876)</u>
Não circulante	<u><u>2.069</u></u>	<u><u>4.065</u></u>

- (a) Corresponde ao lucro na alienação de ativos a ser realizado nos exercícios subsequentes, conforme o recebimento das parcelas do contrato de compra e venda, comentado na nota explicativa nº 6. O saldo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está assim demonstrado:

	2025	2024
Receita da venda de ativos (veja nota nº 6)	11.750	11.750
(-) Custo da venda de ativos	(6.000)	(6.000)
(-) Apropriação líquida acumulada/no exercício	<u>(2.155)</u>	<u>(279)</u>
	<u><u>3.595</u></u>	<u><u>5.471</u></u>

Em 31 de dezembro de 2025, o montante por data de vencimento, está descrito a seguir:

2026	1.876
2027	<u>1.719</u>
	<u><u>3.595</u></u>

14 - Tributos a recuperar e a recolher**a) No ativo**

	2025	2024
IRPJ e CSLL a recuperar	52	195
IRPJ e CSLL recolhidos a maior	215	2.199
Imposto de renda retido na fonte	288	179
ISS a recuperar	<u>1.297</u>	<u>1.297</u>
	<u><u>1.852</u></u>	<u><u>3.870</u></u>

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

b) No passivo

	2025	2024
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	8.451	8.975
COFINS	577	679
PIS	124	148
IPTU (b)	15.501	13.748
ISS	24	17
Outros impostos e contribuições	<u>160</u>	<u>57</u>
	24.837	23.624
Circulante	<u>(17.670)</u>	<u>(15.832)</u>
Não circulante	<u><u>7.167</u></u>	<u><u>7.792</u></u>

Em outubro de 2017, a Companhia aderiu ao Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, comentado abaixo:

Composição dos tributos parcelados

	Circulante		Não circulante	
	2025	2024	2025	2024
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	<u>1.284</u>	<u>1.183</u>	<u>7.167</u>	<u>7.792</u>

(a) O IRPJ e a CSLL do 4º trimestre de 2015 e do 1º ao 4º trimestres de 2016, nos montantes de R\$ 2.873 e R\$ 7.833 (já acrescidos de encargos), respectivamente, foram incluídos no Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, instituído pela Lei 13.496/2017, de 24 de outubro de 2017. Referido programa possibilita o parcelamento dos débitos vencidos até 31 de março de 2017 em até 175 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas da variação mensal da SELIC, mais juros de 1% a.m. A Companhia também optou por parcelar débitos de PIS e COFINS, apurados em abril de 2016, no montante total de R\$ 74, já incluída a multa e juros até a data do balanço. Compreende também os débitos de: (i) IRPJ de 2010, pelo indeferimento de compensação de créditos julgado pela Receita Federal em 2014, no montante de R\$ 628; (ii) IRPJ do 2º trimestre de 2014, no montante de R\$ 108; (iii) saldo de IRPJ do 3º trimestre de 2015, no valor de R\$ 870; e (iv) saldo de CSLL do 3º trimestre de 2015, no montante de R\$ 356. Os débitos, homologados pela Receita Federal do Brasil, foram acrescidos de multa e juros e a dívida é corrigida pela SELIC. Em 31 de agosto de 2017, o montante destes parcelamentos ordinários, migrados para o PERT, somou R\$ 1.560.

Com a edição do Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, os saldos de PIS/COFINS, IRPJ e CSLL em aberto foram parcelados, conforme condições descritas na Lei nº 13.496/2017. Os parcelamentos ordinários em andamento, foram migrados para o PERT. Além do pagamento em até 175 parcelas mensais, o PERT outorga reduções nos montantes de multa (50%) e juros (80%). Conforme determinado nessa Lei, a Companhia está obrigada a manter o pagamento regular das parcelas do parcelamento, podendo ser excluída do programa caso mantenha em aberto 3 parcelas, consecutivas ou não, ou de uma parcela, estando pagas todas as demais.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte:

	2025	2024
Saldo inicial	8.975	12.618
Redução de multa e juros (benefício da lei)	-	(1.807)
Juros incorridos	711	676
Pagamentos efetuados	<u>(1.235)</u>	<u>(2.512)</u>
	8.451	8.975
Circulante	<u>(1.284)</u>	<u>(1.183)</u>
	7.167	7.792
Não circulante	<u><u>7.167</u></u>	<u><u>7.792</u></u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2025, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2026	1.284
2027	1.284
2028	1.284
2029	1.284
2030 em diante	<u>3.315</u>
	<u><u>8.451</u></u>

- (b) A Companhia entrou junto à Prefeitura de Campinas com Impugnação ao lançamento de IPTU e taxas, dos exercícios de 2015 a 2020, dos galpões do CLD 2, sob o argumento de que o lançamento foi realizado considerando área de servidão de passagem cedida à CPFL, áreas isentas por serem de preservação permanente (APP) e faixa cedida para diretriz viária a ser implantada. Os assessores jurídicos avaliam a probabilidade de perda como provável. Dessa forma, a Companhia contabilizou os valores devidos, atualizados até 31 de dezembro de 2025.

15 - Obrigações por aquisição de imóveis

	Vencimento final	2025	2024
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda. (a)	31/03/2013	4.306	3.845
ARCEL S.A. Empreendimentos e Participações (b)	05/04/2025	-	2.500
Taj Mahal Gestão Patrimonial Ltda. (c)	31/03/2025	<u>-</u>	<u>10.000</u>
		<u><u>4.306</u></u>	<u><u>16.345</u></u>

- (a) Corresponde à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de Santo André - SP, em 16 de março de 2012, pelo montante de R\$ 20.000, cujo pagamento, em parcela única acrescida da variação do IPCA, está vinculado à solução de pendências construtivas das benfeitorias junto à Prefeitura local. Parte do imóvel encontra-se gravada por hipoteca em favor de terceiros para garantia de cumprimento de obrigação contratual da empresa Anhanguera Educacional Participações S.A., no valor de R\$ 20.000, vencido em 10 de dezembro de 2013. O saldo será pago somente após a liberação da hipoteca da Anhanguera Educacional.

- (b) Compreende à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de Valinhos - SP, destinado à propriedade para investimento, em 5 de janeiro de 2024, cujo pagamento do saldo será em 4 parcelas iguais, mensais e consecutivas, sem acréscimo de juros ou correção monetária.
- (c) Refere-se ao saldo a pagar pela aquisição de um imóvel na cidade de São Paulo - SP, destinado ao ativo imobilizado, em 16 de outubro de 2024, cujo pagamento será em parcela única, sem acréscimo de juros ou correção monetária.

16 - Provisões para causas judiciais e depósito judicial

A Companhia é parte (polo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, constituiu provisão para causas tributárias no montante abaixo demonstrado, o qual é considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

	2025	2024
Provisão para causas judiciais		
Tributária	-	(95)
	2025	2024
Depósito judicial		
Tributárias	272	190
Trabalhistas	200	161
	472	351

A demanda tributária provisionada pela Companhia referia-se à incidência de IPI sobre operação de arrendamento mercantil, cujo depósito judicial está vinculado à demanda, baixada pelo trânsito em julgado. Existem outros processos avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco possível no montante de R\$ 173 (R\$ 382 em 31 de dezembro de 2024).

17 - Imposto de renda e contribuição social e tributos diferidos

a) Correntes

Em 2025 e 2024 a Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2025	2024
Resultado antes dos impostos	64.788	173.221
Adições (exclusões):		
Resultado de equivalência patrimonial	4.894	6.282
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	(35.375)	(137.556)
Ajuste da depreciação societária da propriedade para investimento	(16.078)	(16.547)
Outras	-	(4.587)
Lucro fiscal	24.780	20.813
Imposto de renda e contribuição social correntes - 34%	(8.426)	(9.230)
Crédito fiscal de exercícios anteriores	24	1.568
Recolhimentos a maior no exercício	-	47
Reversão (provisão) complementar dos impostos de 2024/2021	(177)	1.117
Efeito no resultado do exercício	(8.579)	(6.498)

b) Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos, de acordo com sua natureza, estão assim demonstrados:

- (a) Parte é composta pelos efeitos decorrentes de ajuste a valor justo (*fair value*) das propriedades para investimento.

	2025	2024
Base de cálculo - propriedade para investimento mais valia	1.814.859	1.779.484
Imposto de renda e contribuição social diferidos - 34%	617.052	605.025
Movimentação do exercício - efeito no resultado	12.027	44.615

- (b) A outra parte é composta pela diferença de base decorrente dos valores de depreciação para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2025	2024
Depreciação das propriedades para investimento - ano anterior	150.618	108.059
(Exclusão) inclusão de movimentação de 2012 à 2016	(26.012)	26.012
Inclusão de movimentações de adições e baixas de 2017 à 2024	(9.071)	-
Movimentação de adições e baixas do ano	<u>9.527</u>	<u>16.547</u>
Base de cálculo	<u>125.062</u>	<u>150.618</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos - 34%	<u>42.521</u>	<u>51.210</u>
Movimentação do exercício - efeito no resultado	<u>(8.689)</u>	<u>14.470</u>
Total do imposto de renda diferido	<u>659.573</u>	<u>656.235</u>
Movimentação total do exercício	<u>3.338</u>	<u>59.085</u>

18 - Mútuo de terceiro a pagar

Compreende a um contrato de mútuo firmado com a Reader Assets do Brasil Empreendimentos e Participações Ltda. (terceiro), com vencimento final previsto para 28 de fevereiro de 2029, cujo débito será pago acrescido de 100% da variação do CDI, não capitalizáveis.

	2025	2024
Contrato de mútuo:		
Reader Assests do Brasil Empreendimentos e Participações Ltda.	<u>31.373</u>	<u>27.459</u>
	<u>31.373</u>	<u>27.459</u>
Movimentação da dívida:		
Saldos em 31 de dezembro de 2023		-
Captação		25.000
Encargos financeiros sobre o empréstimo		<u>2.459</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>27.459</u>
Movimentação da dívida:		
Saldos em 31 de dezembro de 2024		27.459
Encargos financeiros sobre o empréstimo		<u>3.914</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2025		<u>31.373</u>

19 - Patrimônio líquido**19.1 - Capital social**

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 62.610.000 ações ordinárias nominativas (62.610.000 em 31 de dezembro de 2024) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,93 em 31 de dezembro de 2024) cada uma, que corresponde ao montante de R\$ 120.837 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 120.837 em 31 de dezembro de 2024).

A composição acionária da Companhia em 2025 e 2024 está assim demonstrada:

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Quantidade de ações	% de participação
Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda.	54.601.333	87,209
Cláudio Dahruj Filho	4.004.167	6,395
Gabriel Zanaga Dahruj	4.004.167	6,395
Márcia Dahruj	333	0,001
	<u>62.610.000</u>	<u>100,000</u>

As ações ordinárias conferem um voto nas deliberações das Assembleias Gerais. Os lucros apurados serão tratados na forma determinada pela Assembleia Geral, respeitados os preceitos contidos na legislação societária brasileira em vigor. É assegurada a distribuição mínima obrigatória de 1% do lucro líquido do exercício, após as destinações legais, salvo disposição em contrário.

19.2 - Reservas**(a) Reserva legal**

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

(b) Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia constituiu o montante de R\$ 1.324.505 (R\$ 1.286.422, em 31 de dezembro de 2024), que compreende também o lucro apurado no exercício. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício, o rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (propriedades para investimento). Embora esteja previsto no estatuto a destinação de 1% do lucro a título de dividendos, a Administração entende que no estágio atual do negócio, a prioridade é a liquidação do saldo com partes relacionadas, motivo pelo qual nenhuma distribuição foi efetuada.

20 - Receita operacional líquida

	2025	2024
Receita operacional bruta:		
Receitas de locações - terceiros	93.862	105.446
Receitas de locações - partes relacionadas (nota nº 7)	16.201	14.414
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS e COFINS)	<u>(8.694)</u>	<u>(9.562)</u>
Receita operacional líquida	<u>101.369</u>	<u>110.298</u>

21 - Custos operacionais

	2025	2024
Custos operacionais:		
Administração de condomínios	(1.687)	(1.053)
IPTU	(4.163)	(3.640)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU (a)	<u>-</u>	<u>54</u>
Total dos custos operacionais	<u>(5.850)</u>	<u>(4.639)</u>

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (a) A Companhia reconhece o IPTU como custo ou despesa da operação de locação, a depender se o respectivo imóvel estiver locado ou não. Como o IPTU tem características de insumo e é essencial e imprescindível à atividade operacional da Companhia, foram constituídos créditos de PIS e COFINS até agosto de 2024 como redutores de custo e despesa.

22 - Comerciais, administrativas e gerais

	2025	2024
Despesas operacionais:		
Comissão e corretagem	(651)	(1.528)
Depreciação de bens do ativo imobilizado	(5.705)	(5.715)
Condomínios	(850)	(722)
Salários e encargos sociais	(231)	(230)
Honorários da Diretoria	(360)	(336)
Serviços prestados	(4.207)	(6.141)
Manutenção e conservação de imóveis (i)	(6.963)	(4.875)
Água, luz e comunicações	(553)	(467)
Legais, cartoriais e judiciais	(100)	(371)
IOF/IOC	(570)	(746)
IPTU	(2.731)	(1.249)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU	-	175
Laudênios e registros de escrituras	(1.021)	(3.536)
Outras despesas	(466)	(610)
	<u>(24.408)</u>	<u>(26.351)</u>
Classificadas como:	-	-
Despesas comerciais	(3.832)	(8.348)
Despesas administrativas	(20.216)	(17.667)
Honorários da administração	(360)	(336)
	<u>(24.408)</u>	<u>(26.351)</u>

- (i) Os principais gastos de manutenção e conservação estão diretamente relacionados a 2 imóveis do ativo imobilizado localizados no Interior de São Paulo e 1 na Capital.

23 - Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2025	2024
Resultado na venda de propriedades	2.726	(4.979)
Resultado na venda de ativo imobilizado	-	179
Resultado na venda de participação societária (a)	-	440
Ganho de capital na variação da participação societária (nota nº 8)	3.040	-
Outras receitas	-	50
	<u>5.766</u>	<u>(4.310)</u>

(a) Veja nota explicativa nº 8 (i).

24- Resultado financeiro

	2025	2024
Despesas financeiras:		
Juros remuneratórios das debêntures	(5.500)	(7.760)
Juros sobre empréstimos bancários	(32.947)	(20.282)
Variação cambial passiva	-	(9.076)
Juros sobre saldos de mútuo (nota nº 7)	(18.391)	(11.658)
Juros sobre saldos de mútuo com terceiros (nota nº 18)	(3.914)	(2.459)
Juros sobre parcelamentos tributários	(711)	(676)
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	(462)	-
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(3.665)	(6.213)
Outros encargos	(1.540)	(3.018)
Total de despesas financeiras	<u>(67.130)</u>	<u>(61.142)</u>
Receitas financeiras:		
Juros sobre saldos de mútuo (nota nº 7)	2.905	1.573
Variação cambial ativa	4.784	-
Juros ativos	1.414	16.083
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	7.298	-
Ganho nas operações com swap de ações (nota nº 5)	6.490	5.207
Descontos obtidos	1.669	5.228
Total de receitas financeiras	<u>24.560</u>	<u>28.091</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(42.570)</u>	<u>(33.051)</u>

25 - Gerenciamento de riscos**Gerenciamento de riscos**

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

exposição a riscos financeiros. A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela Administração da Companhia.

Adicionalmente, a Administração procede a uma avaliação tempestiva da posição da Companhia, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta. A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de taxas de juros e inflação; e
- Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital. Divulgações quantitativas adicionais foram incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais, levando assim ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais e de aplicação de recursos, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor máximo exposto pela Companhia ao risco de crédito corresponde ao valor contábil do contas a receber, demonstrado na (Nota 6). Quanto ao risco de aplicação de recursos, o valor exposto pela Companhia corresponde substancialmente às aplicações financeiras conforme apresentado nas notas 4 e 5.

A Companhia entende que o risco de crédito decorre da possibilidade de sofrer perdas por inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating*.

Risco de taxas de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca realizar captações com indexadores equivalentes àqueles que reajustam as suas receitas. A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações: (1) do CDI para empréstimos de capital de giro; e (2) da SELIC relativo aos refinanciamentos de tributos. A Companhia não espera efeitos significativos decorrentes à exposição aos respectivos índices. As taxas de juros nas aplicações financeiras são em sua maioria vinculadas à variação do CDI e as receitas de aluguel são atualizadas anualmente pela variação do IGP-M.

Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a sua reputação.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Considerando o processo natural de suas operações, a Companhia encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com o capital circulante líquido negativo em R\$ 239.410 (R\$ 157.264, em 31 de dezembro de 2024). A Companhia possui o nível necessário de apoio financeiro das empresas do Grupo C&M Dahruj (partes relacionadas) para que possa continuar com suas operações e cumprir com as suas obrigações. As dívidas da Companhia são basicamente oriundas da aquisição de ativos (dados em garantia) cujo valor justo dos imóveis (muito superior ao passivo) combinados aos contratos de arrendamento de longo prazo não resultaria em uma incerteza significativa relacionada à continuidade operacional unicamente pelo capital circulante líquido negativo.

Não há outros eventos (patrimônio líquido/fluxo de caixa operacional negativos ou prejuízos) a serem considerados e que possam trazer dúvidas quanto à capacidade da Companhia em continuar em operação.

Portanto, a Administração antecipa que quaisquer obrigações de pagamentos decorrentes, substancialmente de empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores e salários e encargos, serão cumpridas com fluxos de caixa operacionais, venda de ativos e outras captações alternativas de recursos. A Administração tem acesso aos acionistas e planos de aumento de capital, se for necessário.

Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que ela possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada nas notas explicativas nº 12 e nº 18, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	2025	2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	297.026	336.117
Mútuo de terceiro a pagar	31.373	27.459
Caixa e equivalentes de caixa	(2.751)	(3.377)
Dívida líquida	325.648	360.199
Patrimônio líquido	<u>1.484.297</u>	<u>1.431.426</u>
Dívida líquida / PL	<u>21,9%</u>	<u>25,2%</u>

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota explicativa nº 12.

A Administração monitora os retornos sobre capital, o nível de endividamento com partes relacionadas e procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada pelas empresas do Grupo C&M Dahruj.

26 - Instrumentos financeiros

a. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita

por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir o qual é aprovado pela Administração da Companhia. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia apresenta operação com instrumentos derivativos, vinculada à operação das debêntures, demonstradas na nota explicativa nº 12, sem efeito relevante.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição à variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) ou às taxas fixas para as debêntures e empréstimos.

Tais operações tiveram como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição das mesmas. Seguem abaixo as condições e seus efeitos no resultado:

Banco	Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Efeito em resultado
Santander	Swap	30/04/2025	IPCA + 9,93%a.a. / US\$ + 7,31%a.a.	15/04/2027	35000	3.406
Santander	Swap	30/04/2025	IPCA + 9,89%a.a. / US\$ + 7,31%a.a.	15/04/2027	40000	3.892
						<u>7.298</u>

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não possui transações em outra moeda que não seja sua moeda funcional, exceto as operações divulgadas na nota explicativa nº 12 (a), (b) e (c). Como o impacto é apenas no pagamento dos juros, não há exposição relevante ao risco cambial na respectiva data.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir, e de acordo com a avaliação da Administração, não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

Instrumentos financeiros por categoria

			Valor contábil		Valor justo	
	Nota	Classificação por categoria	2025	2024	2025	2024
Ativo Financeiro						
Caixa e equivalentes de caixa	4	Custo amortizado	2.751	3.377	2.751	3.377
Contas a receber	6	Custo amortizado	19.049	21.067	19.049	21.067
Mútuo a receber	7	Custo amortizado	20.508	17.603	20.508	17.603
Instrumento financeiro derivativo	26	Mensurado ao valor justo por meio do resultado	7.298	-	7.298	-
Passivo Financeiro						
Fornecedores	11	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	4.634	1.998	4.634	1.998
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	297.026	336.117	256.395	288.127
Obrigações por aquisição de imóveis	15	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	4.306	16.345	4.306	16.345
Outras contas a pagar	-	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	6.530	5.316	6.530	5.316
Mútuo a pagar	7	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	189.513	146.004	163.657	125.914

(i) Estimativa de valores justos

Os ativos registrados a valor justo por meio do resultado são avaliados segundo as regras de hierarquização do Pronunciamento Técnico - CPC 40, conforme abaixo:

Nível 1 - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos.

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Nível 2 - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).

Nível 3 - Informações indisponíveis em função de pequena ou nenhuma atividade de mercado e que são significantes para definição do valor justo dos ativos e passivos.

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado como Nível 2.

(ii) Valores estimados de mercado

A Companhia utilizou os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2025:

Propriedade para investimento - Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente nas regiões e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia a cada ano. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

Empréstimos, financiamentos e debêntures (em moeda nacional) - são mensurados ao custo amortizado e estão contabilizados pelos seus valores contratuais.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimentos finais
Empréstimos e financiamentos		
CDI + 1,70% à 2,50%	14,26%	14/03/2028
Variação cambial + 5,44%	14,26%	23/12/2026
Debêntures		
8,71%	14,26%	20/09/2027

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros tais como caixa e equivalentes, contas a receber, fornecedores e obrigações por aquisição de imóveis não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado em razão do vencimento de parte substancial dos saldos ocorrerem em datas próximas a dos balanços.

27 - Eventos subsequentes**a. Mudanças na posição geral dos empréstimos**

Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, a Companhia efetuou as seguintes operações, com a finalidade de reduzir os custos financeiros e alongar os prazos de vencimento dos empréstimos:

Credor	Operação	Encargos	Vencimento final	Valor
Banco Santander do Brasil	Liquidação	CDI + 1,70% a.a.	28/01/2026	R\$ 125.000
Banco Safra	Renovação	VC + 5,44% a.a.	23/12/2026	R\$ 27.559

b. Venda de ativo imobilizado

Em 15 de janeiro de 2026, a Companhia fez a venda para terceiros do imóvel situado na cidade de Porto Feliz, pelo preço de R\$ 100.000 (R\$ 75.000 a valor presente), a ser pago de acordo com o seguinte fluxo: (i) sinal de R\$ 4.000 e (ii) 48 parcelas mensais, fixas e consecutivas de R\$ 2.000, com a primeira parcela vencendo em 15 de janeiro de 2026, todas sem incidência de correção monetária, juros ou qualquer outro critério de reajuste ou majoração. Nesta alienação, a Companhia auferiu lucro contábil e fiscal de R\$ 55.000.

c. Segunda emissão de debêntures

Em 20 de janeiro de 2026, a Companhia emitiu 170.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160/2022. Os recursos obtidos foram principalmente destinados ao pré-pagamento de dívidas bancárias e para capital de giro. O valor total da emissão é de R\$ 170.000, sendo emitidas 170.000 debêntures, em série única, nominativa e escritural. São da espécie quirografária, com garantia real e fidejussória adicional, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Sobre o saldo devedor incidirão juros de 1,1720%a.a, acrescido da variação de 100% do CDI, com vencimento em 9 anos, sendo 2 anos de carência para amortização do principal. As garantias são representadas por: (i) imóvel de titularidade da Companhia; (ii) direitos creditórios representados pelo fluxo de recebimento futuro do imóvel, dado em garantia; e (iii) fianças prestadas pelos Sócios e pelas empresas do Grupo C&M Dahruj, do qual a Companhia faz parte.

* * *

Administração

Cláudio Dahruj
Diretor

Márcia Dahruj
Diretora

Ricardo Rodrigues Pedrozo
Contador CRC 1SP 174.418/O-7