



CGD Empreendimentos S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
CGD Empreendimentos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da CGD Empreendimentos S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e sua controlada ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 e da Companhia e sua controlada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados 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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e sua controlada, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas 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 individuais e consolidadas, que descreve que a Companhia apresentou excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes no encerramento do exercício no montante de R\$ 157.264 mil e R\$ 157.231 mil (2023 - R\$ 170.738 mil e R\$ 170.690 mil) em suas demonstrações individuais

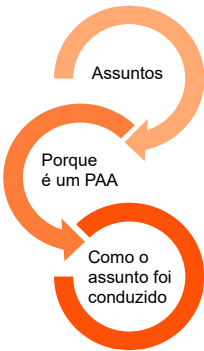


CGD Empreendimentos S.A.

e consolidadas, respectivamente. Essa situação, entre outras descritas na referida Nota, 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 individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 o assunto descrito abaixo é o Principal Assunto de Auditoria a ser comunicado em nosso relatório.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos (Notas 4(b) e 10) Em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 2.436.320 mil, representando 92% do total do ativo tanto na controladora quanto no consolidado. 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	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



CGD Empreendimentos S.A.

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.	assessorá-la na avaliação da determinação do valor justo das suas propriedades para investimento. (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 individuais e consolidadas, 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.

Outros assuntos - Valores correspondentes ao exercício anterior das demonstrações financeiras individuais

O exame das demonstrações financeiras individuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 24 de outubro de 2025, sem ressalvas.

Outros assuntos - Valores correspondentes ao exercício anterior das demonstrações financeiras consolidadas

Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes as demonstrações financeiras consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, cujas cifras estão apresentadas para fins comparativos, e, conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



CGD Empreendimentos S.A.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e sua controlada, em seu conjunto, 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 e sua controlada, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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 individuais e consolidadas, 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 e sua controlada.
- 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 e sua controlada, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos



CGD Empreendimentos S.A.

chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e sua controlada, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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, 6 de março de 2026

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

DocuSigned by
Geovani Fagunde
Atestado por: Geovani da Silva Fagunde/1535438649
CPF: 71555438649
Pessoa Física de assinatura
Hora de assinatura: 06 de março de 2026 | 15:24 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SrguardaID Multipla
15724572344540453

Geovani da Silva Fagunde
Contador CRC 1MG051926/O-0

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2024**

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.
Balanço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
Ativo	Nota	2024	2023	2024	2023 (Não auditado)
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.377	299	3.409	387
Títulos e valores mobiliários	6	5.207	-	5.207	-
Contas a receber	7	13.720	6.432	13.720	6.432
Adiantamentos a fornecedores e outros créditos		453	548	453	548
Tributos a recuperar	17	3.870	4.025	3.871	4.025
Total do ativo circulante		26.627	11.304	26.660	11.392
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	7	7.347	11.181	7.347	11.181
Depósito judicial	19	351	324	351	324
Mútuo a receber	8	17.603	30	17.603	30
Total do ativo realizável a longo prazo		25.301	11.535	25.301	11.535
Investimentos	9	11.808	17.347	-	801
Propriedades para investimento	10	2.436.320	2.278.100	2.436.320	2.278.100
Imobilizado	11	152.288	103.738	170.997	127.988
Intangível	12	-	-	73	93
Total do ativo não circulante		2.625.717	2.410.720	2.632.691	2.418.517
Total do ativo		2.652.344	2.422.024	2.659.351	2.429.909

		Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	Nota	2024	2023	2024	2023 (Não auditado)
Circulante					
Fornecedores	13	1.998	1.953	1.998	1.970
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	140.740	149.306	140.740	149.306
Cédula de crédito imobiliário - CCI	15	-	6.260	-	6.260
Receitas e aluguéis a apropriar	16	1.876	156	1.876	156
Salários, férias e encargos sociais		54	16	54	38
Tributos a recolher	17	15.832	15.489	15.832	15.490
Adiantamentos de clientes		1.212	1.182	1.212	1.182
Obrigações por aquisição de imóveis	18	16.345	3.845	16.345	3.845
Imposto de renda e contribuição social a pagar	20	518	-	518	-
Outras contas a pagar		5.316	3.835	5.340	3.835
Total do passivo circulante		183.891	182.042	183.915	182.082
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	195.377	119.862	195.377	119.862
Mútuo de terceiro a pagar	21	27.459	-	27.459	-
Receitas e aluguéis a apropriar	16	4.065	6.061	4.065	6.061
Tributos a recolher	17	7.792	10.638	7.792	10.638
Mútuo a pagar	8	146.004	182.388	148.665	182.840
Provisão para causas judiciais	19	95	95	95	95
Tributos diferidos	20	656.235	597.150	656.235	597.150
Total do passivo não circulante		1.037.027	916.194	1.039.688	916.646
Patrimônio líquido					
Capital social	22.1	120.837	120.837	120.837	120.837
Reserva legal	22.2 (a)	24.167	24.167	24.167	24.167
Reserva de retenção de lucros	22.2 (b)	1.286.422	1.178.784	1.286.422	1.178.784
Atribuível aos controladores		1.431.426	1.323.788	1.431.426	1.323.788
Participação de não controladores		-	-	4.322	7.393
Total do patrimônio líquido		1.431.426	1.323.788	1.435.748	1.331.181
Total do passivo e patrimônio líquido		2.652.344	2.422.024	2.659.351	2.429.909

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

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.
Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023 (Não auditado)
Receita operacional líquida	23	110.298	104.590	110.298	104.590
Custos operacionais	24	(4.639)	(7.818)	(4.639)	(7.818)
Resultado bruto		105.659	96.772	105.659	96.772
(Despesas) receitas operacionais:					
Comerciais	25	(1.528)	(1.059)	(1.528)	(1.059)
Administrativas e gerais	25	(24.823)	(27.587)	(34.036)	(33.905)
Ganho líquido na mensuração de propriedades ao valor justo		137.556	64.246	137.556	64.246
Resultado de equivalência patrimonial		(6.282)	(4.911)	(138)	(682)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	26	(4.310)	2.628	(4.310)	2.628
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras		206.272	130.089	203.203	128.000
Despesas financeiras	27	(61.142)	(55.358)	(61.158)	(55.383)
Receitas financeiras	27	28.091	105	28.108	105
Resultado financeiro líquido		(33.051)	(55.253)	(33.050)	(55.278)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		173.221	74.836	170.153	72.722
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	20	(6.498)	(3.131)	(6.501)	(3.131)
Diferidos	20	(59.085)	(26.562)	(59.085)	(26.562)
Lucro líquido do exercício		107.638	45.143	104.567	43.029
Lucro líquido por ação (em reais)				1,67	0,69
Resultado atribuído aos:					
Acionistas controladores				107.638	45.143
Acionistas não controladores				(3.071)	(2.114)
Lucro líquido do exercício				104.567	43.029

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 (Não auditado)
Lucro líquido do exercício	107.638	45.143	104.567	43.029
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	107.638	45.143	104.567	43.029

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

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

		Atribuível aos acionistas controladores						
		Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
	Nota		Legal	Retenção de lucros				
Saldos em 1º de janeiro de 2023	22.1	120.837	24.167	1.133.641	-	1.278.645	-	1.278.645
Aquisição de participação inicial na C10		-	-	-	-	-	9.507	9.507
Lucro líquido do exercício		-	-	-	45.143	45.143	(2.114)	43.029
Destinação do lucro do exercício:								
Constituição de reserva de retenção de lucros	22.2	-	-	45.143	(45.143)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (não auditado)	22.1	120.837	24.167	1.178.784	-	1.323.788	7.393	1.331.181
Lucro líquido do exercício		-	-	-	107.638	107.638	(3.071)	104.567
Destinação do lucro do exercício:								
Constituição de reserva de retenção de lucros	22.2	-	-	107.638	(107.638)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	22.1	120.837	24.167	1.286.422	-	1.431.426	4.322	1.435.748

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

CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023 (Não auditado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		173.221	74.836	170.153	72.722
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa gerado das atividades operacionais:					
Depreciação do ativo imobilizado	11	5.715	5.355	11.457	9.638
Ganho na venda do ativo imobilizado e propriedade para investimento	10 e 11	4.956	(1.399)	4.956	(1.399)
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	10	(137.556)	(64.245)	(137.556)	(64.245)
Ganho na venda de participação societária	9	(496)	(1.107)	(472)	(1.107)
Lucro realizado na venda de ativos	16	(156)	(123)	(156)	(123)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e CCI	14 e 15	43.331	40.505	43.331	40.505
Demais encargos financeiros líquidos		3.316	1.107	3.316	1.107
Benefício fiscal no parcelamento de ISS		(1.807)	-	(1.807)	-
Resultado da equivalência patrimonial	9	6.282	4.911	138	682
Ganhos com títulos e valores mobiliários	6	(5.207)	-	(5.207)	-
Juros sobre saldos de mútuos	8	10.085	11.050	10.085	11.050
Apropriação de receitas - cédula de crédito imobiliário	15	(5.757)	(33.655)	(5.757)	(33.655)
Apropriação de receitas diferidas	16	-	(3.578)	-	(3.578)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		(3.454)	4.369	(3.454)	4.369
Tributos a recuperar		155	1.091	154	1.091
Outras contas a receber		95	(169)	95	(169)
Depósito judicial		(27)	(3)	(27)	(3)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		45	(299)	28	(282)
Salários, férias e encargos sociais		38	(87)	16	(65)
Tributos a recolher		(1.374)	6.481	(1.375)	6.482
Adiantamentos de clientes		(91)	(619)	(91)	(619)
Obrigações por aquisição de imóveis		12.500	-	12.500	-
Outras contas a pagar		1.302	820	1.302	820
Aluguel recebido antecipadamente		-	140	-	140
Caixa gerado pelas atividades operacionais		105.116	45.381	101.629	43.361
Pagamento de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	14	(34.955)	(43.554)	(34.955)	(43.554)
Pagamento juros sobre mútuos com partes relacionadas	8	(11.695)	(11.050)	(11.695)	(11.050)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social correntes		(5.979)	(3.693)	(5.982)	(3.693)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		52.487	(12.916)	48.997	(14.936)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	8	(16.000)	-	(16.000)	-
Aumento de capital em controladas	9	(1.538)	(2.069)	(82)	(309)
Recebimento pela venda de participação societária	9.a	1.291	10.819	1.291	10.819
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	10	4.100	4.000	4.100	4.000
Recebimento pela venda de imobilizado	11	375	-	375	-
Adição de propriedades para investimento	10.b	(29.899)	(10.000)	(29.899)	(10.000)
Aquisição de imobilizado	11	(54.461)	(816)	(54.642)	(822)
Aquisição de intangível	12	-	-	-	(98)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos		(96.132)	1.934	(94.857)	3.590
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	14	188.225	114.075	188.225	114.075
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	14	(129.652)	(140.768)	(129.652)	(140.768)
Pagamento de acerto de cédula de crédito	15	(503)	(6.343)	(503)	(6.343)
Captação empréstimos com terceiros	21	25.000	-	25.000	-
Captação empréstimos com partes relacionadas	8	40.250	85.659	42.409	86.111
Pagamento de mútuos com partes relacionadas	8	(76.597)	(41.510)	(76.597)	(41.510)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		46.723	11.113	48.882	11.565
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		3.078	131	3.022	219
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (Nota 5)		299	168	387	168
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (Nota 5)		3.377	299	3.409	387
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		3.078	131	3.022	219

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

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

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 2024, a Companhia apresentou nas demonstrações financeiras capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 157.264 (R\$ 170.738 em 31 de dezembro de 2023) apesar do lucro apurado de R\$ 107.638 (R\$ 45.143 em 31 de dezembro de 2023). No âmbito do consolidado, as demonstrações financeiras apresentaram capital circulante negativo no montante de R\$ R\$ 157.231 (R\$ 170.690 em 31 de dezembro de 2023) apesar do lucro apurado de R\$ 104.567 (R\$ 43.029 em 31 de dezembro de 2023).

O capital circulante líquido negativo mencionado advém do ciclo operacional da Companhia e sua controlada, 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 e sua controlada possuem 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 consolidação**a. Controlada**

Controladas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, e detém o controle sobre as políticas financeiras e operacionais. Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite ao Grupo controle compartilhado da entidade e dá a Companhia o direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. A existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas estão alinhadas com as políticas adotadas pela controladora.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

b. Participação de acionistas não controladores

A Companhia mensura qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

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

c. Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em controladas.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras consolidadas, os investimentos em controladas, contabilizados com o uso desse método, são eliminados.

d. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados.

Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

d. Entidades do Grupo CGD Empreendimentos

As demonstrações financeiras consolidadas abrangem a controladora CGD Empreendimentos S.A. e sua controlada direta, C10 Empreendimentos e Participações Ltda., 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 e 2023, a participação detida pela Companhia na controlada é de 66,67% do capital social.

3 - 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 6 de março de 2026 foi autorizada pela Administração da Companhia e sua controlada a emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

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

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 e sua controlada, 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 19);
- b. Propriedades para investimento mensuradas ao valor justo das propriedades (Nota 10);
- c. Estimativas de vida útil e valor residual do ativo imobilizado, bem como análise de indicadores de impairment (Nota 11).

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 10 e 29.

4 - Políticas contábeis materiais

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

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

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 e sua controlada 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.

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

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 e sua controlada 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 e sua controlada se tornam partes 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 e sua controlada mudem 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

- 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 e sua controlada realizam 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:

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

- 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 e sua controlada.

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 e sua controlada desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia e sua controlada transferem 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 e sua controlada nem transferem 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 e sua controlada realizam 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 e sua controlada desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia e sua controlada também desreconhecem 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:

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido a Companhia em condições não consideradas normais;

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

- 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 e sua controlada consideram 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 e sua controlada utilizam 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 e sua controlada consideram 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 e sua controlada 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.

b. 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 10. 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.

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.

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

d. 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 e sua controlada incluem 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 do 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 11. 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.

e. Direito de uso de ativo

Quando a Companhia e sua controlada atuam como arrendadora, determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, a Companhia e sua controlada fazem uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento operacional. Como parte dessa avaliação, a Companhia e sua controlada consideram certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

Quando a Companhia e sua controlada são arrendadoras intermediárias, elas contabilizam seus interesses no arrendamento principal e no subarrendamento separadamente. Elas avaliam a classificação do subarrendamento com base no ativo de direito de uso resultante do arrendamento principal e não com base no ativo subjacente. Se o arrendamento principal é um arrendamento de curto prazo que a Companhia e sua controlada, como arrendatárias, contabiliza aplicando a isenção descrita acima, ela classifica o subarrendamento como um arrendamento operacional.

Se um acordo contiver componentes de arrendamento e não arrendamento, a Companhia aplicará o CPC 47 para alocar a contraprestação no contrato.

f. Passivo de arrendamento

Não há impacto significativo, uma vez que os arrendamentos que atualmente a Companhia e sua controlada possuem enquadram-se nas isenções permitidas pela norma, pois tratam-se de contratos de baixo valor e/ou com vigência em período menor que 12 meses. O modelo de negócios da Companhia e sua controlada (figura de arrendadoras) também reforça o fato de não ter impactos materiais.

g. Provisões

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

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 Companhia e sua controlada, embasadas na opinião legal de seus assessores jurídicos e da Administração, declaram 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 individuais e consolidadas (Nota 19).

g. Receita operacional

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita de serviços prestados e de aluguéis 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 e sua controlada realizam 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 e sua controlada puderem identificar os direitos de cada parte em relação aos serviços a serem transferidos;
- quando a Companhia e sua controlada puderem 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 e sua controlada modifiquem como resultado do contrato); e
- quando for provável que a Companhia e sua controlada receberão a contraprestação à qual terão direito em troca dos bens ou serviços que serão transferidos aos clientes.

h. 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. A Companhia e sua controlada classificaram os pagamentos dos juros como atividades de financiamento, consistente com a apresentação de pagamentos de juros escolhidos pelas demais empresas do Grupo C&M Dahruj.

i. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e sua controlada adotaram 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 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:

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

- 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 e sua controlada esperam recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

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

j. Novas normas e alterações que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024

As seguintes alterações de normas contábeis são aplicáveis para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024:

- Alterações ao CPC 26 - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes e Passivos Não Circulantes com Covenants: Visa promover a consistência na aplicação dos requisitos da norma, ajudando as Companhias a determinarem se, no balanço patrimonial, os empréstimos e financiamentos e outros passivos com uma data de liquidação antecipada devem ser classificados como circulantes ou não circulantes.
- Alteração ao CPC 06 (R2) – Arrendamentos: a alteração traz esclarecimentos sobre o passivo de arrendamento em uma transação de venda e relocação ("sale and leaseback"); e
- Alterações ao CPC 03 (R2) e CPC 40 - Acordos de financiamentos de fornecedores: a alteração traz novos requisitos de divulgação sobre acordos de financiamento de fornecedores ("supplier finance arrangements – SFAs") com o objetivo de permitir aos investidores avaliarem os efeitos sobre os passivos de uma entidade, os fluxos de caixa e a exposição ao risco de liquidez.

Na avaliação da Administração não possuem potencial efeito sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

k. Novas normas e interpretações ainda não efetivadas

Na data de autorização destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e sua controlada não adotaram as normas novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- Norma CPC 26 (R1) – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras: Visa promover a consistência na apresentação e divulgação das demonstrações financeiras, fornecendo aos investidores uma melhor base para analisar e comparar o desempenho das Companhias. As principais alterações da norma são: i) Novas categorias e subtotais no DRE: operacional, investimento e financiamento; ii) Divulgação em notas explicativas sobre métricas não GAAP (EBITDA); e iii) Apresentação das despesas operacionais especificadas por natureza. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 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

- Alterações à CPC 02 – Os Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulada Falta de Conversibilidade: As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível, e como determinar a taxa de câmbio quando não for. As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.
- Norma CPC 48 e CPC 40 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis à Companhias em geral e não apenas à instituições financeiras. As referidas alterações têm vigência a partir de 1 de janeiro de 2026.

As referidas alterações são aplicáveis a exercícios/períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia e sua controlada não se esperam que essas novas normas e alterações de normas tenham impacto significativo sobre as suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

5 - Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2024	2023	2024	2023
Caixa	4	5	4	5
Bancos	81	294	113	382
Aplicações financeiras (i)	<u>3.292</u>	<u>-</u>	<u>3.292</u>	<u>-</u>
	<u><u>3.377</u></u>	<u><u>299</u></u>	<u><u>3.409</u></u>	<u><u>387</u></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 90% do CDI.

6 - Títulos e valores mobiliários

	<u>Controladora e consolidado</u>	
	2024	2023
Títulos e valores mobiliários (ii)	<u><u>5.207</u></u>	<u><u>-</u></u>

- (ii) 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 *versus* a variação de 100% do CDI + juros anuais de 1%. Seguem abaixo as condições e seus efeitos no resultado:

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

Banco	Tipo de operação	Contratação	Vencimento	Valor nominal		Efeito em resultado
				Posição Companhia	Posição Banco	
Itaú-Unibanco	Swap	Outubro/2024	Setembro/2026	29.831	25.895	3.936
Itaú-Unibanco	Swap	Novembro/2024	Novembro/2026	60.688	59.669	1.019
Itaú-Unibanco	Swap	Dezembro/2024	Novembro/2026	26.252	26000	252
				116.771	111.564	5.207

7 - Contas a receber

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Aluguéis a receber	8.459	4.986
Aluguéis a receber - partes relacionadas - nota 8	1.337	1.110
Créditos pela venda de imóveis (a)	11.271	11.517
	21.067	17.613
Circulante	(13.720)	(6.432)
Não circulante	7.347	11.181

(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.

	Vencidos	2023			Total
		2024	2025	2026 em diante	
Aluguéis a receber	-	6.096	-	-	6.096
Créditos pela venda de imóveis (a)	-	336	3.834	7.347	11.517
	-	6.432	3.834	7.347	17.613
	Vencidos	2024			Total
		2025	2026	2027 em diante	
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

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 e sua controlada optaram por utilizar a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis. A Companhia e sua controlada entendem que o risco de crédito para o contas a receber de locação é muito

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

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 e sua controlada não identificaram a necessidade de provisão para perda com valor recuperável do contas a receber sobre os respectivos saldos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

8 - Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (13% da receita líquida de aluguel em 2024 e 11% em 2023), decorrem de transações da Companhia e sua controlada 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.

	Controladora e consolidado			
	Ativos		Passivos	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	708	658	-	-
CMD Automóveis Ltda.	319	300	-	-
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	13	12	-	-
Dahruj Motors Ltda.	16	15	-	-
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	11	11	-	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	78	74	-	-
CMD-BD Comércio de Automóveis Elétricos Ltda.	192	40	-	-
(ver nota 7)	1.337	1.110	-	-

	Controladora e consolidado			
	Receitas com aluguéis		Resultado financeiro	
	2024	2023	2024	2023
Transações:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	7.992	7.890	1.507	(1.586)
Dahruj Motors Ltda.	181	178	(565)	(516)
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores	897	893	(2.104)	(1.789)
CMD Automóveis Ltda.	3.616	3.597	(8.547)	(6.668)
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	133	131	-	(306)
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores	152	147	(480)	(185)
CMD-BD Comércio de Automóveis Elétricos Ltda.	1.443	80	-	-
	14.414	12.916	(10.189)	(11.050)

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

	Controladora				Consolidado			
	Ativos		Passivos		Ativos		Passivos	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Contratos de mútuo:								
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	17.573	-	-	7.069	17.573	-	-	7.069
CMD Automóveis Ltda.	-	-	80.117	95.620	-	-	80.117	95.620
Dahruj Motors Ltda.	-	-	19.397	26.333	-	-	19.397	26.333
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	4.750	4.750	-	-	4.750	4.750
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	14.654	16.950	-	-	14.654	16.950
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	1.599	6.119	-	-	1.599	6.119
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	-	-	-	8.489	-	-	-	8.489
CMD-BD Comércio de Automóveis Elétricos Ltda.	-	-	7.529	-	-	-	7.529	-
Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda.	30	30	-	-	30	30	-	-
Cláudio Dahruj	-	-	16.658	16.058	-	-	16.658	16.058
Márcia Dahruj	-	-	300	-	-	-	300	-
Gabriel Zanaga Dahruj	-	-	1.000	1.000	-	-	1.000	1.000
ARP Participações e Administração de Bens Ltda.	-	-	-	-	-	-	1.323	452
José Romano	-	-	-	-	-	-	1.306	-
Rocha Family - Administração de Bens	-	-	-	-	-	-	32	-
	17.603	30	146.004	182.388	17.603	30	148.665	182.840

Os saldos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, relativos a operações com partes relacionadas, decorrem de transações de empréstimos entre a Companhia e sua controlada 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., CMD Automóveis Ltda., Dahruj Motors Ltda. e Dahruj Locação de Veículos 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.

	Controladora e consolidado
Movimentação dos mútuos ativos:	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	30
Mútuo concedido	-
Juros	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	30
Movimentação dos mútuos ativos:	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	30
Mútuo concedido	16.000
Juros	1.573
Saldos em 31 de dezembro de 2024	17.603

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

	Controladora	Consolidado
Movimentação dos mútuos passivos:		
Saldos em 31 de dezembro de 2022	138.239	138.239
Mútuos tomados	85.659	86.111
(-) Pagamentos de empréstimos	(41.510)	(41.510)
(-) Pagamentos de juros	(11.050)	(11.050)
Juros	11.050	11.050
Saldos em 31 de dezembro de 2023	182.388	182.840
Movimentação dos mútuos passivos:		
Saldos em 31 de dezembro de 2023	182.388	182.840
Mútuos tomados	40.250	42.459
(-) Pagamentos de empréstimos	(76.597)	(76.597)
(-) Pagamentos de juros	(11.695)	(11.695)
Juros	11.658	11.658
Saldos em 31 de dezembro de 2024	146.004	148.665

A composição do saldo de mútuo a pagar em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
2027	-	2.661
2030	8.001	8.001
2031	13.128	13.128
2032	7.448	7.448
2033	102.899	102.899
2034	13.528	13.528
2035 em diante	1.000	1.000
	146.004	148.665

Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da administração teve remuneração a título de honorários da diretoria de R\$ 336 (R\$ 72 em 31 de dezembro de 2023). Outras naturezas como benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho, não foram pagos ou creditados.

9 - Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Participações societárias	8.692	15.587	-	801
Adiantamento para futuro aumento de investimento (i)	3.116	1.760	-	-
	11.808	17.347	-	801

(i) Durante os exercícios de 2024 e 2023, a Companhia concedeu novos adiantamentos de R\$ 1.356 e R\$ 1.760, respectivamente, para custeio das operações da C10.

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

Os investimentos em empresas, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão representados por:

	C10 Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)		4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (i)		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Capital social	28.522	28.522	-	1.643		
Participação societária detida	66,67%	66,67%	-	24,95%		
Patrimônio líquido em 31 de dezembro	13.038	22.179	-	3.210		
Valor do investimento em 31 de dezembro	14.836	14.786	-	801		
Prejuízo do exercício	(9.215)	(6.343)	-	(2.733)		
Resultado da equivalência patrimonial	(6.144)	(4.229)	-	(682)		
Ativo circulante	33	88	-	93	33	181
Ativo não circulante:						
Imobilizado	18.709	24.250	-	3.225	18.709	27.475
Intangível	73	93	-	-	73	93
Total do ativo	18.815	24.431	-	3.318	18.815	27.749
(-) Passivo:						
Circulante	-	(40)	-	(105)	-	(145)
Não circulante	(5.777)	(2.212)	-	(3)	(5.777)	(2.215)
	13.038	22.179	-	3.210	13.038	25.389
Patrimônio líquido representado por:						
Capital social integralizado	28.522	28.522	-	1.642	28.522	30.164
Aportes para reembolso de despesas	-	-	-	4.301	-	4.301
Despesas do período a reembolsar	(15.484)	(6.343)	-	(2.733)	(15.484)	(9.076)
	13.038	22.179	-	3.210	13.038	25.389

(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.

Os prejuízos apurados nos exercícios de 2024 e 2023 correspondem, basicamente, às despesas com a manutenção deste ativo, bem como despesas com serviços tomados. Durante o exercício de 2023, a Companhia vendeu 205.350 quotas a terceiros, no montante de R\$ 1.312, auferindo lucro de R\$ 1.107. 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. Para o exercício de 2023, a Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do investimento, baseado no resultado das alienações de 2023 e 2022, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

(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 2024 e 2023, 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 2024 e 2023 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. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do investimento, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

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 do investimento pode ser assim apresentada:

	2024	2023
Movimentação do investimento:		
Saldo em 1º de janeiro	15.587	29.901
Aportes no exercício	132	309
Venda de participação	(795)	(9.712)
Ganho de capital	50	-
Resultado da equivalência patrimonial	(6.282)	(4.911)
	8.692	15.587
Adiantamento para futuro aumento de investimento:		
C10 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.116	1.760
Saldo em 31 de dezembro	11.808	17.347

10 - 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

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Edifícios	1.480.680	1.379.440
Terrenos	955.640	898.660
	2.436.320	2.278.100

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

		Taxas de rentabilidade	
Imóveis	Praça	2024	2023
Conjuntos comerciais	Campinas	5,81%	6,11%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	3,34%	3,36%
Prédio comercial	São Paulo	4,11%	4,04%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	7,81%	8,14%

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) Movimentação do custo em 2024

	31/12/2023	Adições	Baixas	Transfer. para custos a diferir	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>-</u>	<u>137.556</u>	<u>2.436.320</u>

c) Movimentação do custo em 2023

	31/12/2022	Adições	Baixas	Transfer. para custos a diferir	Transfer. entre contas	Atualização do valor justo	31/12/2023
Custo:							
Edificações	1.335.840	-	(2.985)	-	865	45.720	1.379.440
Terrenos	877.000	10.000	-	(6.000)	(865)	18.525	898.660
	<u>2.212.840</u>	<u>10.000</u>	<u>(2.985)</u>	<u>(6.000)</u>	<u>-</u>	<u>64.245</u>	<u>2.278.100</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\$ 1.790.850 (R\$ 1.702.994 em 31 de dezembro de 2023), 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:

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

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 (2024 foi de 4,83% e 2023 de 4,62%) e pelo IGP-M (2024 alcançou 6,53% e 2023 foi de -3,18%)	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 (2024 e 2023 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 (2024: 92% e 2023: 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.

11 - Imobilizado

a) Composição

	Tempo de depreciação % a.a.	Controladora				Consolidado			
		2024				2024			
		Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	2023	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	2023
Edificações (i)	4	87.582	(14.723)	72.859	75.436	87.582	(14.723)	72.859	75.436
Terrenos		58.500	-	58.500	8.560	58.500	-	58.500	8.560
Veículos	5	2.742	(1.474)	1.268	2.016	2.742	(1.474)	1.268	2.016
Móveis e utensílios	10	25.203	(5.789)	19.414	17.726	25.203	(5.789)	19.414	17.726
Aeronave	5	-	-	-	-	28.522	(9.983)	18.539	24.250
Máquinas e equipamentos	10	-	-	-	-	187	(17)	170	-
Imobilizações em andamento		247	-	247	-	247	-	247	-
		174.274	(21.986)	152.288	103.738	202.983	(31.986)	170.997	127.988

(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*.

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) Movimentações na controladora

	Controladora					
	Edificações	Terrenos	Veículos	Móveis e utensílios	Obras em andamento	Total
Custo						
Em 31 de dezembro de 2022	52.154	8.560	3.360	21.037	34.504	119.615
Adições	-	-	-	816	-	816
Baixas	-	-	-	-	-	-
Transferências	34.504	-	-	-	(34.504)	-
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
Depreciação						
Em 31 de dezembro de 2022	(7.986)	-	(1.172)	(2.564)	-	(11.722)
Adições	(3.236)	-	(556)	(1.563)	-	(5.355)
Baixas	-	-	384	-	-	384
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)
Valor líquido contábil						
Em 31 de dezembro de 2023	75.436	8.560	2.016	17.726	-	103.738
Em 31 de dezembro de 2024	72.859	58.500	1.268	19.414	247	152.288

(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.

c) Movimentações no consolidado

	Consolidado							
	Edificações	Terrenos	Veículos	Móveis e utensílios	Aeronave	Máquinas e equipamentos	Obras em andamento	Total
Custo								
Em 31 de dezembro de 2022	52.154	8.560	3.360	21.037	28.522	-	34.504	148.137
Adições	-	-	-	816	6	-	-	822
Transferências	34.504	-	-	-	-	-	(34.504)	-
Em 31 de dezembro de 2023	86.658	8.560	3.360	21.853	28.528	-	-	148.959
Adições (ii)	924	49.940		3.350	-	187	247	54.648
Baixas	-	-	(618)	-	(6)	-	-	(624)
Em 31 de dezembro de 2024	87.582	58.500	2.742	25.203	28.522	187	247	202.983
Depreciação								
Em 31 de dezembro de 2022	(7.986)	-	(1.172)	(2.564)	-	-	-	(11.722)
Adições	(3.236)	-	(556)	(1.563)	(4.278)	-	-	(9.633)
Baixas	-	-	384	-	-	-	-	384
Em 31 de dezembro de 2023	(11.222)	-	(1.344)	(4.127)	(4.278)	-	-	(20.971)
Adições	(3.501)	-	(552)	(1.662)	(5.705)	(17)	-	(11.437)
Baixas	-	-	422	-	-	-	-	422
Em 31 de dezembro de 2024	(14.723)	-	(1.474)	(5.789)	(9.983)	(17)	-	(31.986)
Valor líquido contábil								
Em 31 de dezembro de 2023	75.436	8.560	2.016	17.726	24.250	-	-	127.988
Em 31 de dezembro de 2024	72.859	58.500	1.268	19.414	18.539	170	247	170.997

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 – Intangível

		Consolidado			
		2024			
	Tempo de amortização % a.a.	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	2023
Direito de uso de software (i)	20	98	(25)	73	93
		98	(25)	73	93

(i) Refere-se ao registro do programa de navegação da aeronave, realizado em outubro de 2023, sendo um ativo intangível com vida útil definida, portanto, sujeito à amortização.

	31/12/2023	Adições	31/12/2024
Custo	98	-	98
Amortização	(5)	(20)	(25)
	93	(20)	73

	31/12/2022	Adições	31/12/2023
Custo	-	98	98
Amortização	-	(5)	(5)
	-	93	93

13 - Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores de obras	1.131	1.131	1.131	1.131
Fornecedores - outros gastos	867	822	867	839
	1.998	1.953	1.998	1.970

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

14 - Empréstimos e financiamentos

			Controladora e consolidado	
	Encargos	Vencimento final	2024	2023
Banco ABC Brasil S.A.	CDI + 2,50%a.a.	02/02/2024	-	23.420
Banco ABC Brasil S.A. (a)	CDI + 2,20%a.a.	14/03/2028	23.528	-
Banco ABC Brasil S.A. (b)	CDI + 2,43%a.a.	02/01/2024	-	72
Banco Santander do Brasil S.A. (a)	CDI + 2,01%a.a.	19/05/2025	40.269	40.176
Banco Santander do Brasil S.A. (c)	CDI + 1,62%a.a.	10/03/2025	35.193	-
Banco Santander do Brasil S.A. (c)	CDI + 1,70%a.a.	23/03/2026	125.327	-
Banco Safra S.A.	V.C. + 7,51%a.a.	05/09/2024	-	24.767
Banco Safra S.A. (d)	V.C. + 6,29%a.a.	02/09/2025	31.594	-
Banco ItaúBBA S.A. (e)	CDI + 2,3%a.a.	22/03/2024	-	75.864
Debêntures - 2ª Série (f)	8,71%a.a.	20/09/2027	80.206	104.869
			336.117	269.168
Circulante			(140.740)	(149.306)
Não circulante			195.377	119.862

- (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 30 (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) Objetivando melhorar o perfil dos compromissos e reduzir o custo do serviço da dívida, a Companhia optou pela portabilidade dos débitos tomados para capital de giro, migrando a CCB para outro credor. Em garantia, foi concedido aval dos sócios.
- (c) 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.
- (d) 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 30 (a), a Companhia realizou a renovação do contrato que possuía vencimento em 05 de setembro de 2024 para 02 de setembro de 2025.

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

- (e) Compreende captação para capital de giro, no montante de R\$ 75.000 (equivalente à 14,162 milhões de Euros), 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. Os encargos mensais têm vencimento previsto entre 17.06.2022 e 22.03.2024. Em garantia foram oferecidos: (i) alienação fiduciária do imóvel de Cordeirópolis; (ii) *Swap* de fluxo de caixa, contratado com o mesmo banco e nas mesmas condições da captação, quanto ao montante em moeda estrangeira e vencimento; e (iii) avais dos Sócios e da CMJ Comércio de Veículos Ltda., empresa do mesmo Grupo Econômico da Companhia.
- (f) 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 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 2024, a posição das debêntures está assim descrita:

Emissão	Série	Encargos	Vencimento	2024
1ª emissão	2ª série	8,71%a.a.	20/09/2027	<u>80.206</u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2025	27.379
2026	29.409
2027	<u>23.418</u>
	<u>80.206</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 2022	300.581
Captações	114.075
(-) Pagamentos do principal	(140.768)
(-) Pagamentos de juros	(43.554)
Encargos financeiros sobre os empréstimos	<u>38.834</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>269.168</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

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>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2025	140.740
2026	162.209
2027	31.218
2028	<u>1.950</u>
	<u><u>336.117</u></u>

Cláusulas contratuais restritivas (covenants)

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 2024.

15 - Cédula de crédito imobiliário - CCI

Em 10 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel localizado na cidade de Cordeirópolis, atualmente locado à Nestlé Brasil. O saldo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 já com apropriação da receita, encargos e pagamento está assim demonstrado:

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial	6.260	44.587
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(5.757)	(33.655)
Pagamento do ajuste do descasamento de fluxo	(503)	(6.343)
Encargos financeiros apropriados	<u>-</u>	<u>1.671</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>6.260</u></u>

O saldo em 31 de dezembro de 2023 foi pago em 2 parcelas mensais de aproximadamente R\$ 3.130, totalizando assim o montante de R\$ 6.260, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M. Na época, em garantia da CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária do imóvel locado; (ii) cessão fiduciária de créditos imobiliários; (iii) cessão fiduciária de uma aplicação financeira e (iv) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj

Desde março de 2014, foi acordado que todos os recebimentos de aluguel seriam feitos diretamente pela locatária ao credor, sem transitar pelo caixa da Companhia. Contudo, em função da revisão do contrato de locação com a Nestlé ocorrida durante 2021, bem como a alteração do índice de correção para o IPC-A, a Companhia passou a honrar com o descasamento de fluxo de pagamentos, considerando que a CCI é atualizada com base na variação do IGP-M.

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

13 - Receitas e aluguéis a apropriar

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Resultado na alienação de ativos (a)	5.471	5.627
Aluguel recebido antecipadamente	<u>470</u>	<u>590</u>
	5.941	6.217
Circulante	<u>(1.876)</u>	<u>(156)</u>
Não circulante	<u><u>4.065</u></u>	<u><u>6.061</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 nas notas explicativas nº 7 e nº 10. O saldo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim demonstrado:

	2024	2023
Receita da venda de ativos (veja nota nº 5)	11.750	11.750
(-) Custo da venda de ativos (veja nota nº 8 (b))	(6.000)	(6.000)
(-) Apropriação líquida acumulada/no exercício	<u>(279)</u>	<u>(123)</u>
	<u><u>5.471</u></u>	<u><u>5.627</u></u>

Em 31 de dezembro de 2024, o montante por data de vencimento, está descrito a seguir:

2025	1.876
2026	1.876
2027	<u>1.719</u>
	<u><u>5.471</u></u>

17 - Tributos a recuperar e a recolher

a) No ativo

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
IRPJ e CSLL a recuperar	195	978
IRPJ e CSLL recolhidos a maior	2.199	1.083
Imposto de renda retido na fonte	179	617
PIS e COFINS a recuperar	-	47
ISS a recuperar	1.297	1.296
Outros créditos	<u>-</u>	<u>4</u>
	<u><u>3.870</u></u>	<u><u>4.025</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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	8.975	9.485	8.975	9.485
Parcelamento - ISS de SP (Cond. CGD 1350) (b)	-	3.133	-	3.133
COFINS	679	612	679	612
PIS	148	133	148	133
IPTU (c)	13.748	12.683	13.748	12.683
ISS	17	39	17	39
Outros impostos e contribuições	<u>57</u>	<u>42</u>	<u>57</u>	<u>43</u>
	23.624	26.127	23.624	26.128
Circulante	<u>(15.832)</u>	<u>(15.489)</u>	<u>(15.832)</u>	<u>(15.490)</u>
Não circulante	<u><u>7.792</u></u>	<u><u>10.638</u></u>	<u><u>7.792</u></u>	<u><u>10.638</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	
	2024	2023	2024	2023
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	1.183	1.105	7.792	8.380
Parcelamento - ISS de SP (Cond. CGD 1350)	<u>-</u>	<u>875</u>	<u>-</u>	<u>2.258</u>
	<u><u>1.183</u></u>	<u><u>1.980</u></u>	<u><u>7.792</u></u>	<u><u>10.638</u></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

(b) O ISS devido nos serviços prestados na obra da edificação do Condomínio CGD-1350, objeto de Auto de Infração lavrado pela PMSP, no montante de R\$ 3.133 (já acrescidos de encargos), foi incluído no Programa de Parcelamento Incentivado - PPI. Referido programa possibilita o parcelamento dos débitos vencidos até 31 de dezembro de 2023, com redução de até 95% dos juros e multa e de até 75% dos honorários advocatícios, se o débito não estiver ajuizado, com o pagamento em parcela única, opção essa escolhida pela Companhia. O pagamento está previsto para ocorrer em 13 de maio de 2024.

A movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é a seguinte:

	2024	2023
Saldo inicial	12.618	9.679
Inclusão de débitos	-	3.133
Redução de multa e juros (benefício da lei)	(1.807)	-
Juros incorridos	676	869
Pagamentos efetuados	<u>(2.512)</u>	<u>(1.063)</u>
	8.975	12.618
Circulante	<u>(1.183)</u>	<u>(1.980)</u>
Não circulante	<u><u>7.792</u></u>	<u><u>10.638</u></u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2024, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2025	1.183
2026	1.183
2027	1.183
2028	1.183
2029 em diante	<u>4.243</u>
	<u><u>8.975</u></u>

(c) 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 2024.

18 - Obrigações por aquisição de imóveis

		Controladora e consolidado	
	Vencimento final	2024	2023
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda. (a)	31/03/2013	3.845	3.845
ARCEL S.A. Empreendimentos e Participações (b)	05/04/2025	2.500	-
Taj Mahal Gestão Patrimonial Ltda. (c)	31/03/2025	<u>10.000</u>	<u>-</u>
		<u><u>16.345</u></u>	<u><u>3.845</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

20 - Imposto de renda e contribuição social e tributos diferidos

a) Correntes

Em 2024 e 2023 a Companhia e sua controlada adotaram o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real.

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Resultado antes dos impostos	173.221	74.836
Adições (exclusões):		
Resultado de equivalência patrimonial	6.282	4.911
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	(137.556)	(64.245)
Ajuste da depreciação societária da propriedade para investimento	(16.547)	(16.851)
Outras	(4.587)	4.265
Lucro fiscal	20.813	2.916
Imposto de renda e contribuição social correntes - 34%	(9.230)	(991)
Crédito fiscal de exercícios anteriores	1.568	-
Recolhimentos a maior no exercício	47	(1.017)
Reversão (provisão) complementar dos impostos de 2021	1.117	(1.123)
Efeito no resultado do exercício	(6.498)	(3.131)

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.

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Base de cálculo - propriedade para investimento mais valia	1.779.484	1.648.264
Imposto de renda e contribuição social diferidos - 34%	605.025	560.410
Movimentação do exercício - efeito no resultado	44.615	20.808

(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

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Depreciação das propriedades para investimento - ano anterior	108.059	91.208
Inclusão de movimentação de anos anteriores	26.012	-
Movimentação do ano	<u>16.547</u>	<u>16.851</u>
Base de cálculo	<u>150.618</u>	<u>108.059</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos - 34%	<u>51.210</u>	<u>36.740</u>
Movimentação do exercício - efeito no resultado	<u>14.470</u>	<u>5.754</u>
Total do imposto de renda diferido	<u>656.235</u>	<u>597.150</u>
Movimentação total do exercício	<u>59.085</u>	<u>26.562</u>

21 - Mútuo de terceiro a pagar

Compreende a um contrato de mútuo firmado com a Reader Assests 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.

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Contrato de mútuo:		
Reader Assests do Brasil Empreendimentos e Participações Ltda.	<u>27.459</u>	<u>-</u>
	<u>27.459</u>	<u>-</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>

22 - Patrimônio líquido

22.1 - 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 2023) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,93 em 31 de dezembro de 2023) cada uma, que corresponde ao montante de R\$ 120.837 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 120.837 em 31 de dezembro de 2023).

A composição acionária da Companhia em 2024 e 2023 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.

22.2 - 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 2024, a Companhia constituiu o montante de R\$ 1.286.422 (R\$ 1.178.784, em 31 de dezembro de 2023), 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.

23 - Receita operacional líquida

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Receita operacional bruta:		
Receitas de locações - terceiros	105.446	100.612
Receitas de locações - partes relacionadas (nota nº 8)	14.414	12.916
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS e COFINS)	<u>(9.562)</u>	<u>(8.938)</u>
Receita operacional líquida	<u><u>110.298</u></u>	<u><u>104.590</u></u>

24 - Custos operacionais

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custos operacionais:				
Administração de condomínios	(1.053)	(974)	(1.053)	(974)
IPTU	(3.640)	(6.896)	(3.640)	(6.896)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU (a)	54	52	54	52
Total dos custos operacionais	<u>(4.639)</u>	<u>(7.818)</u>	<u>(4.639)</u>	<u>(7.818)</u>

- (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 em 2024 e 2023 como redutores de custo e despesa.

25 - Comerciais, administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas operacionais:				
Comissão e corretagem	(1.528)	(1.059)	(1.528)	(1.059)
Depreciação de bens do ativo imobilizado	(5.715)	(5.355)	(5.735)	(5.360)
Depreciação da aeronave	-	-	(5.722)	(4.278)
Condomínios	(722)	(786)	(722)	(786)
Salários e encargos sociais	(230)	(384)	(903)	(660)
Honorários da Diretoria	(336)	(72)	(336)	(72)
Serviços prestados	(6.141)	(3.955)	(6.922)	(4.175)
Manutenção e conservação de imóveis (i)	(4.875)	(12.010)	(4.875)	(12.010)
Manutenção e conservação da aeronave	-	-	(946)	(578)
Custos aeroportuários	-	-	(354)	(280)
Seguro	-	-	(202)	(57)
Combustível	-	-	(431)	(617)
Água, luz e comunicações	(467)	(339)	(467)	(339)
Legais, cartoriais e judiciais	(371)	(96)	(374)	(96)
IOF/IOC	(746)	(1.550)	(746)	(1.550)
IPTU	(1.249)	(1.013)	(1.249)	(1.013)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU	175	259	175	259
Laudênios e registros de escrituras	(3.536)	(1.940)	(3.536)	(1.940)
Outras despesas	(610)	(346)	(691)	(353)
	<u>(26.351)</u>	<u>(28.646)</u>	<u>(35.564)</u>	<u>(34.964)</u>
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(8.348)	(13.647)	(8.348)	(13.647)
Despesas administrativas	(17.667)	(14.927)	(26.880)	(21.245)
Honorários da administração	(336)	(72)	(336)	(72)
	<u>(26.351)</u>	<u>(28.646)</u>	<u>(35.564)</u>	<u>(34.964)</u>

- (i) Para o exercício de 2024, 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. Em 2023, os principais gastos estão nos seguintes imóveis: (a) CD localizado em Cordeirópolis - São Paulo, onde foram realizadas reformas, incluindo a troca de pisos, pinturas e outras melhorias gerais; (b) reforma de uma antiga loja em Campinas para instalação de uma pet-shop; e (c) manutenção de 2 imóveis do ativo imobilizado localizados no Interior de São Paulo.

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

26 - Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas

	Controladora e consolidado	
	2024	2023
Resultado na venda de propriedades	(4.979)	2.315
Resultado na venda de ativo imobilizado	179	(794)
Resultado na venda de participação societária (a)	440	1.107
Outras receitas	<u>50</u>	<u>-</u>
	<u>(4.310)</u>	<u>2.628</u>

(a) Veja nota explicativa nº 9 (ii).**27- Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas financeiras:				
Desconto financeiro na antecipação de recebíveis imobiliários (nota nº 15)	-	(1.671)	-	(1.671)
Juros remuneratórios das debêntures	(7.760)	(9.846)	(7.760)	(9.846)
Juros sobre empréstimos bancários	(20.282)	(11.936)	(20.282)	(11.936)
Variação cambial passiva	(9.076)	(176)	(9.076)	(176)
Juros sobre saldos de mútuo (nota nº 8)	(11.658)	(11.050)	(11.658)	(11.050)
Juros sobre saldos de mútuo com terceiros (nota nº 21)	(2.459)	-	(2.459)	-
Juros sobre parcelamentos tributários	(676)	(869)	(676)	(869)
Encargos sobre impostos em atraso	-	(2.246)	-	(2.246)
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	-	(79)	-	(79)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(6.213)	(16.876)	(6.213)	(16.876)
Outros encargos	<u>(3.018)</u>	<u>(609)</u>	<u>(3.034)</u>	<u>(634)</u>
Total de despesas financeiras	<u>(61.142)</u>	<u>(55.358)</u>	<u>(61.158)</u>	<u>(55.383)</u>
Receitas financeiras:				
Juros sobre saldos de mútuo (nota nº 8)	1.573	-	1.573	-
Juros ativos	16.083	95	16.100	95
Ganho nas operações com swap de ações (nota nº 6)	5.207	-	5.207	-
Descontos obtidos	<u>5.228</u>	<u>10</u>	<u>5.228</u>	<u>10</u>
Total de receitas financeiras	<u>28.091</u>	<u>105</u>	<u>28.108</u>	<u>105</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(33.051)</u>	<u>(55.253)</u>	<u>(33.050)</u>	<u>(55.278)</u>

28 - Gerenciamento de riscos**Gerenciamento de riscos**

A Companhia e sua controlada participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros. A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela Administração da Companhia e sua controlada.

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

Adicionalmente, a Administração procede a uma avaliação tempestiva da posição da Companhia e sua controlada, 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 e sua controlada possuem 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 e sua controlada para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia e sua controlada, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital. Divulgações quantitativas adicionais foram incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia e sua controlada incorrerem 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 e sua controlada estão expostas 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 2024, o valor máximo exposto pela Companhia e sua controlada ao risco de crédito corresponde ao valor contábil do contas a receber, demonstrado na (Nota 7). Quanto ao risco de aplicação de recursos, o valor exposto pela Companhia e sua controlada corresponde substancialmente às aplicações financeiras conforme apresentado na (Nota 5).

A Companhia e sua controlada entendem 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 e sua controlada adotam 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 e sua controlada somente realizam operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating*.

Risco de taxas de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Companhia e sua controlada sofrerem 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 e sua controlada buscam realizar captações com indexadores equivalentes àqueles que reajustam as suas receitas. A Companhia e sua controlada estão expostas 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 e sua controlada não esperam 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 e sua controlada irão 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 e sua controlada 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 2024 com o capital circulante líquido negativo em R\$ 157.264 (R\$ 170.738, em 31 de dezembro de 2023), enquanto que a Companhia e sua controlada apresentaram capital circulante negativo no montante de R\$ R\$ 157.231 (R\$ 170.690 em 31 de dezembro de 2023). A Companhia e sua controlada possuem 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 e sua controlada 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 e sua controlada em continuarem 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 e sua controlada administram 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 e sua controlada é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada nas notas explicativas nº 14, nº 15 e nº 21, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia e sua controlada. 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 2024 e 2023, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures	336.117	269.168	336.117	269.168
Cédula de crédito imobiliário - CCI	-	6.260	-	6.260
Mútuo de terceiro a pagar	27.459	-	27.459	-
Caixa e equivalentes de caixa	(3.377)	(299)	(3.409)	(387)
Dívida líquida	360.199	275.129	360.167	275.041
Patrimônio líquido	1.431.426	1.323.788	1.435.772	1.331.181
Dívida líquida / PL	25,2%	20,8%	25,1%	20,7%

A Companhia e sua controlada não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota explicativa nº 14.

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.

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

Riscos climáticos

O risco climático é um risco transversal que pode ser um agravante para os tipos de riscos tradicionais que gerenciamos no curso normal dos negócios, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste item. Com base nas classificações utilizadas pela Task-Force on Climate-Related Financial Disclosures, consideramos que existem duas fontes primárias de riscos financeiros relacionados às mudanças climáticas: físicos e de transição. Os riscos de transição e/ou físicos decorrentes das mudanças climáticas podem afetar adversamente nossos negócios, condição e resultados das operações.

Os riscos físicos resultantes das mudanças climáticas podem ser causados por eventos agudos (secas, furacões ou inundações) ou mudanças de longo prazo crônicas no clima (aumento das temperaturas médias, ondas de calor crônicas ou aumento do nível do mar).

Os riscos de transição referem-se a ações realizadas para atender aos requisitos de mitigação e adaptação relacionados a mudanças climáticas, e podem se enquadrar em várias categorias, como mercado, tecnologia e mudanças de mercado.

Nossos negócios, operações e resultados podem ser afetados por riscos de transição, tais como, mas não limitados a escassez de insumos e matérias-primas pode causar aumento de custos, aumento dos gastos com pesquisa e desenvolvimento e restrições ou mudanças nas atividades de produção; Gastos com a transição para tecnologias mais sustentáveis devido às mudanças nas necessidades de tecnologia para novos desenvolvimentos de serviços ou adaptação de serviços existentes; entre outros.

29 - Instrumentos financeiros

h. Instrumentos financeiros

A Companhia e sua controlada mantêm 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 e sua controlada não efetuam 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 2024 e 2023 a Companhia e sua controlada apresentam operação com instrumentos derivativos, vinculada à operação das debêntures, demonstradas na nota explicativa nº 14, sem efeito relevante.

A Companhia e sua controlada contrataram 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
Itaú (debêntures)	Swap	12/03/2020	Tx pré 8,551535 % a.a. / CDI + 1,95% a.a.	20/09/2027	105.020	(3.901)
Itaú (contrato internacional)	Swap	13/05/2022	V.C. + 2,68% a.a. / CDI + 2,15% a.a.	22/03/2024	75.338	277
Santander	Swap	16/05/2024	BBDC4 + JCP / CDI + 1,60%a.a.	19/08/2024	75000	(2.589)
						<u>(6.213)</u>

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia e sua controlada não possuem transações em outra moeda que não seja sua moeda funcional, exceto as operações divulgadas na nota explicativa nº 14 (a), (c) e (d). Como o impacto é apenas no pagamento dos juros, não há exposição relevante ao risco cambial na respectiva data.

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. 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	
		2024	2023	2024	2023
Ativo Financeiro					
		Nota Classificação por categoria			
Caixa e equivalentes de caixa	4	Custo amortizado	8.584	299	8.584 299
Contas a receber	5	Custo amortizado	21.067	17.613	21.067 17.613
Mútuo a receber	6	Custo amortizado	17.603	30	17.603 30
Passivo Financeiro					
Fornecedores	10	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	1.998	1.953	1.998 1.953
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	336.117	269.168	288.127 233.851
Cédula de crédito imobiliário - CCI	12	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	6.260	- 6.260
Obrigações por aquisição de imóveis	15	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	16.345	3.845	16.345 3.845
Outras contas a pagar	-	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	5.316	3.835	5.316 3.835
Mútuo a pagar	6	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	146.004	182.388	125.914 155.309

(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.

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 e sua controlada está classificado como Nível 2.

(ii) Valores estimados de mercado

A Companhia e sua controlada utilizaram os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2024:

Propriedade para investimento - Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região 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.

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

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 sua controlada 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 2024 e 2023.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2024 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%	14,90%	14/03/2028
Variação cambial + 6,29%	14,90%	02/09/2025
Debêntures		
8,71%	14,90%	20/09/2027

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.

30 - Eventos subsequentes

a. Mudanças na posição geral dos empréstimos

Até a data de aprovação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e sua controlada efetuaram 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 ABC do Brasil	Renovação	CDI + 2,90% a.a.	14/03/2028	R\$ 23.400
Banco Santander do Brasil	Renovação	CDI + 1,70% a.a.	23/06/2026	R\$ 125.000
Banco Santander do Brasil	Renovação	6,018% a.a.	15/04/2027	R\$ 35.000
Banco Santander do Brasil	Renovação	6,018a.a.	15/04/2027	R\$ 40.000
Banco Itaú BBA	Liquidação	CDI + 2,30% a.a.	22/03/2024	R\$ 75.880
Banco Safra	Renovação	VC + 6,2645% a.a.	01/12/2025	R\$ 28.225

b. Venda de participação societária

A Companhia vendeu para terceiros participação societária equivalente a 6.752.848 quotas do capital social da C10 Empreendimentos e Participações Ltda., representando 16,67% da participação detida, pelo montante de R\$ 6.753, em 30 de maio de 2025, não auferindo resultado com esta operação.

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

c. Venda de propriedade para investimento

Em 11 de junho de 2025, a Companhia fez a venda para terceiros do imóvel L'Essence Mooca, localizado na Rua Tobias Barreto, em São Paulo, pelo preço de R\$ 21.825, a ser pago em 7 parcelas mensais, fixas e consecutivas, com a primeira parcela de R\$ 3.118 vencendo em 11 de julho de 2025, todas sem juros ou correção monetária. Nesta operação, a Companhia auferiu lucro fiscal de R\$ 850 e prejuízo contábil de R\$ 45.125, considerando a baixa da mais-valia.

d. 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.

e. 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

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FAD781BF-7287-460D-AB67-F527FD0A1B35
 Assunto: Complete com a Docusign: CGDEMPREENDIMENTOS24.DEZ.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 50
 Assinar páginas: 2
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído
 Remetente do envelope:
 Stephany Meneses
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
 stephany.meneses@pwc.com
 Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original 06 de março de 2026 11:47	Portador: Stephany Meneses stephany.meneses@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 06 de março de 2026 15:25	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário

Geovani Fagunde
 ID: 715.354.386-49
 Cargo do Signatário: Sócio de auditoria
 geovani.fagunde@pwc.com
 Sócio
 PwC BR
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital
Detalhes do provedor de assinatura:
 Tipo de assinatura: ICP-Brasil
 Emissor: AC SyngularID Multipla
 CPF do signatário: 71535438649
 Cargo do Signatário: Sócio de auditoria
 Assunto: CN=Geovani da Silveira
 Fagunde:71535438649

Assinatura

DocuSigned by:

 277A8752AA5D493...
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 201.44.251.133
 Política de certificado:
 [1]Certificate Policy:
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133
 [1,1]Policy Qualifier Info:
 Policy Qualifier Id=CPS
 Qualifier:
<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularid-multipla.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 06 de março de 2026 | 11:50
 Visualizado: 06 de março de 2026 | 15:20
 Assinado: 06 de março de 2026 | 15:25

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Stephany Meneses stephany.meneses@pwc.com Gerente de auditoria PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 06 de março de 2026 15:25 Reenviado: 06 de março de 2026 15:25
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	06 de março de 2026 11:50
Entrega certificada	Segurança verificada	06 de março de 2026 15:20
Assinatura concluída	Segurança verificada	06 de março de 2026 15:25
Concluído	Segurança verificada	06 de março de 2026 15:25

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------