

**CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório  
do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (não auditado)

**CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .**

**Índice**

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (não auditado)	11

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos:  
Quotistas da  
**CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**  
São Paulo - SP

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras**

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 162 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CBR 162 Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Ênfase**

### **Reconhecimento de receita**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Outros assuntos**

#### **Valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações financeiras da CBR 162 Empreendimentos Imobiliários Ltda., referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não foram examinadas por nós ou outros auditores independentes.

#### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às Empresas de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às Empresas registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

São Paulo, 03 de setembro de 2025.

Danilo Cioffi da Silva  
Contador CRC SP-311.457/O-5

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S  
CRC 2SP-043.111/O-9

**CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (não auditado)

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Notas	2024	2023 (não auditado)	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2024	2023 (não auditado)
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.406	1	Fornecedores de bens e serviços	8	4.448	-
Títulos e valores mobiliários	4	42.748	-	Impostos e contribuições a recolher		1.507	-
Contas a receber	5	43.962	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	15.a	1.078	-
Imóveis a comercializar	6	112.429	-	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	30.985	-
Despesas com vendas a apropriar		1.927	-	Obrigações a pagar com partes relacionadas	10	88	-
Outros ativos circulantes		2.021	-	Outros passivos circulantes	-	1.812	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>204.493</b>	<b>1</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>39.918</b>	<b>-</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>				<b>Passivo Não Circulante</b>			
Contas a receber	5	28.977	-	Provisão para manutenção de imóveis		864	-
Imobilizado	7	7.861	-	Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	146.548	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>36.838</b>	<b>-</b>	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	15.a	2.155	-
				<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>149.567</b>	<b>-</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	12	4.272	10
				( - ) Capital a integralizar		-	(10)
				Lucros acumulados		25.074	-
				Adiantamento para futuro aumento de capital		22.500	1
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>51.846</b>	<b>1</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>241.331</b>	<b>1</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>241.331</b>	<b>1</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	2024	2023 (não auditado)
<b>Receita bruta operacional</b>			
Incorporação e revenda de imóveis		119.048	-
Provisão para distrato		(6.575)	-
		<b>112.473</b>	-
<b>Deduções da receita bruta</b>		<b>(2.339)</b>	-
<b>Receita líquida operacional</b>		<b>110.134</b>	-
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>		<b>(79.770)</b>	-
Imóveis vendidos		(84.193)	-
Provisão para distrato		4.423	-
<b>Lucro bruto operacional</b>	13	<b>30.364</b>	-
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas com vendas	14	(3.400)	-
Despesas gerais e administrativas		(1)	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		6	-
<b>Lucro/(Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>		<b>26.969</b>	-
<b>Resultado Financeiro</b>		<b>389</b>	-
Despesas financeiras		(9)	-
Receitas financeiras		398	-
<b>Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos</b>		<b>27.358</b>	-
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	15.b	<b>(2.284)</b>	-
Diferido		(1.552)	-
Corrente		(732)	-
<b>Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>25.074</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

**Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)**

**(Em milhares de Reais - R\$)**

	<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
LUCRO/(PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>25.074</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS</b>	<b><u>25.074</u></b>	<b><u>-</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Capital Social	( - ) Capital a integralizar	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Lucros Acumulados	Total
<b>Empresa constituída em 04 de setembro de 2023</b>		<b>10</b>	<b>(10)</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023 (não auditado)</b>		<b>10</b>	<b>(10)</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Transações de Capital:</b>						
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	26.761	-	26.761
Aumento de capital	12.a)	4.262	10	(4.262)	-	10
<b>Resultados do exercício:</b>						
Lucro do Exercício		-	-	-	25.074	25.074
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>		<b>4.272</b>	<b>-</b>	<b>22.500</b>	<b>25.074</b>	<b>51.846</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA****Demonstrações dos fluxos de caixa método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)**  
**(Em milhares de Reais - R\$)**

	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.		27.358	-
Ajustes por:			
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	7 / 14	342	-
Rendimentos de aplicações		(382)	-
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		1.681	-
Provisão para manutenção em imóveis		864	-
Ajustes a valor presente	5	5.872	-
Provisões para distratos	5 / 13	6.575	-
		<b>42.310</b>	<b>-</b>
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais:</b>			
Contas a receber	5	(85.386)	-
Imoveis a comercializar	6	(112.429)	-
Despesas com vendas a apropriar		(1.927)	-
Outros ativos		(2.021)	-
Fornecedores de bens e serviços	8	4.448	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	177.533	-
Impostos e contribuições a recolher		775	-
Obrigações a pagar com partes relacionadas	10	88	-
Outros passivos circulantes		1.812	-
<b>Caixa e equivalentes provenientes das atividades operacionais:</b>		<b>25.203</b>	<b>-</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Aquisição de bens do ativo imobilizado	7	(8.203)	-
Aplicações financeiras e fundos		(42.366)	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de investimento</b>		<b>(25.366)</b>	<b>-</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Aumento de capital	12	10	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		26.761	1
<b>Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de financiamento</b>		<b>26.771</b>	<b>1</b>
<b>AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
		<b>1.405</b>	<b>1</b>
Saldo inicial		1	-
Saldo final		1.406	1
<b>AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
		<b>1.405</b>	<b>1</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A CBR 162 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi constituída em 04 de setembro de 2023. A empresa possui sede em São Paulo e tem como objeto o desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimento imobiliário de natureza mista, por meio de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, em imóvel resultante da unificação dos imóveis matriculados sob os nºs 25.468, 40.184, 43.890, 49.502, 51.416, 52.521, 56.275, 61.434, 83.002, 85.035, todos do 13º registro de imóveis de São Paulo/SP, bem como área remanescente da transcrição 5.924 do 1º conforme identificados no Plano de Negócios (abaixo definido), sendo registro de Imóveis de São Paulo/SP, em conjunto “imóvel” e “Empreendimento”, respectivamente, e a locação de imóveis próprios.

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

A Cyrela Brazil Realty Empreendimentos e Participações S.A. é responsável pela gestão das operações da Empresa e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

A Empresa tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Empresa em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

### **2. APRESENTAÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS.**

#### **2.1 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

##### **i) Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras da Empresa foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela administração em 03 de setembro de 2025.

##### **ii) Base de elaboração**

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

Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

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

### **2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, contingência, entre outros.

### **2.3 Resumo das principais práticas contábeis adotadas**

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

- i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:
  - a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de controle), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
  - b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: A Empresa, adotou o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Empresa.
  - c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

d) A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

ii) Operações de permuta

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

### **2.3.2 Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **2.3.3 Títulos e valores mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados.

### **2.3.4 Contas a receber**

O saldo da rubrica 'Contas a receber' é mensurado com base na evolução de obra. Esse saldo corresponde à parcela da receita contratada reconhecida conforme o avanço físico-financeiro dos empreendimentos, atualizado com juros prefixados. Os valores são apropriados ao resultado segundo o regime de competência, independentemente de seu efetivo recebimento.

Durante a fase de construção, as parcelas são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC), enquanto, após a entrega das unidades, aplica-se o Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-M), acrescido de juros, conforme previsto contratualmente.

### **Apuração do resultado**

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência.

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

### **2.3.5 Ajuste a valor presente (AVP)**

O Ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,89% ao ano. O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de "Receita líquida", totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2024 R\$ 5.872.

### **2.3.6 Imóveis a comercializar**

#### **a) Formação do custo**

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

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

#### **i) Segregação entre circulante e não circulante**

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

#### **b) Capitalização de encargos financeiros**

Os juros dos empréstimos, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários, são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência de: (i) que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos; (ii) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e (iii) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso.

Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, devendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas ser integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

### **2.3.7 Imobilizado**

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 7.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica "Despesas com vendas", pela vida útil estimada.

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

### **2.3.8 Despesas com vendas a apropriar**

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

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

### **2.3.9 Demais ativos e passivos**

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

### **2.3.10 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**

#### **i) Imposto de renda e contribuição social correntes**

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

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, a Empresa efetuou a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

### **2.3.11 Instrumentos financeiros**

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

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

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

### **i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado**

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

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

### **ii) Ativos financeiros a custo amortizado**

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

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

### **iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes**

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

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

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

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

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

## CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### iv) Passivos financeiros a custo amortizado

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

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

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

### 2.3.12 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não adotadas até 31 de dezembro de 2024, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas novas normas, alterações e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 21 CPC 02(R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
IFRS 18 CPC 26(R1)	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
OCPC 10	Créditos de Carbono (tCO <sub>2</sub> e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

### 3. CAIXA EQUIVALENTE DE CAIXA

	2024	2023 (não auditado)
Caixas e bancos	868	1
Certificados de depósitos bancários	538	-
<b>Total</b>	<b>1.406</b>	<b>1</b>

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### **4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

A composição de saldo é demonstrada a seguir:

		<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
Fundos	(i)	42.748	-
<b>Total</b>		<b>42.748</b>	-

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

### **5. CONTAS A RECEBER**

A composição de saldo é demonstrada a seguir:

	<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
Contas a Receber	85.386	-
(-) Ajuste à valor presente (AVP)	(5.872)	-
(-) Provisão para distrato (*)	(6.575)	-
<b>Total</b>	<b>72.939</b>	-
<b>Ativo circulante</b>	<b>43.962</b>	-
<b>Ativo não circulante</b>	<b>28.977</b>	-
	<b>72.939</b>	-

(\*) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

(AVP) O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,89% ao ano.

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### **Aging list do contas a receber:**

	<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
<b>Vencidas:</b>		
Até 90 dias	2.475	-
Total vencidas	<b>2.475</b>	-
<b>A vencer:</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
2025	5.461	-
2026	9.123	-
2027	7.756	-
2028 em diante	48.124	-
<b>Total a vencer</b>	<b>70.464</b>	-
<b>Total de vencidas e a vencer</b>	<b>72.939</b>	-

## **6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

A composição de saldo é demonstrada a seguir:

	<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
Imóveis em construção	108.006	-
Provisão para distratos	4.423	-
<b>Total</b>	<b>112.429</b>	-

A Empresa efetuou a análise do valor realizável líquido dos estoques e não identificou perda no valor recuperável.

## CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 7. IMOBILIZADO LÍQUIDO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	<b>Estandes de Vendas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023 (não auditado)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Adições	8.203	8.203
Depreciações	(342)	(342)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<u><b>7.861</b></u>	<u><b>7.861</b></u>

- (i) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo de até 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”. Quando o estande de vendas é construído no terreno, a desmobilização ocorre em prazo menor para dar início às obras do empreendimento.

### 8. FORNECEDORES DE BENS E SERVIÇOS

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de R\$ 4.448, refere-se substancialmente as obrigações da Empresa decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades (R\$ - em 31 de dezembro de 2023).

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

Referem-se ao terreno adquirido, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiro.

	<b>2024</b>	<b>2023 (não auditado)</b>
<b>Contas a pagar por aquisição de imóveis</b>		
Permuta Financeira	177.533	-
<b>Total</b>	<u><b>177.533</b></u>	<u>-</u>
Passivo circulante	30.985	-
Passivo não circulante	146.548	-
<b>Total</b>	<u><b>177.533</b></u>	<u>-</u>

## CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 10. OBRIGAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos em partes relacionadas são assim apresentados:

:

	<u>2024</u>	<u>2023</u> <u>(não auditado)</u>
Cyrela Brasil Realty S.A Empreendimentos Participações	77	-
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda.	11	-
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>-</b>

Os saldos registrados referem-se majoritariamente a notas de débito emitidas pela Empresa em decorrência de transações realizadas com empresas do mesmo grupo econômico.

### 11. PROVISÃO PARA CONTIGÊNCIAS

A Empresa não é parte em ações judiciais e processos administrativos envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, entendeu não ser necessária a constituição de quaisquer provisões para contingências

### 12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$4.272 (R\$10 em 31 de dezembro 2023), está representado por 4.271.538 cotas todas nominativas de valor unitário de R\$ 1, totalmente subscritas e integralizadas (10.000 em dezembro de 2023).

	<u>2023</u> <u>(não auditado)</u>		
	<u>Part. Societaria - %</u>	<u>Qtde. Cotas</u>	<u>Capital - R\$</u>
Cyrela Brazil Realty S/A	100%	10.000	10
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>10.000</b>	<b>10</b>

Em 2024 a Empresa aprovou aumento de capital em R\$4.262 mediante a emissão de novas cotas subscritas e integralizadas mediante a capitalização de créditos detidos contra a Empresa, escriturados na conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em nome da subscritora Cyrela, das quais foram transferidas parcialmente (1.281 cotas) ao novo sócio ingressante Patronum.

	<u>2024</u>		
	<u>Part. Societaria - %</u>	<u>Qtde. Cotas</u>	<u>Capital - R\$</u>
Cyrela Brazil Realty S/A	70%	2.990.077	2.990
Patronum Holding Ltda.	30%	1.281.461	1.282
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>4.271.538</b>	<b>4.272</b>

## CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. LUCRO BRUTO

A composição é demonstrada a seguir:

	<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
<b>Receita bruta operacional</b>		
Incorporação e revenda de imóveis	119.048	-
Provisão para distrato	(6.575)	-
	<b>112.473</b>	-
<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>(2.339)</b>	-
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>110.134</b>	-
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>		
Imóveis vendidos	(84.193)	-
Provisão para distrato	4.423	-
	<b>(79.770)</b>	-
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>30.364</b>	-

### 14. DESPESAS COM VENDAS

A composição é demonstrada a seguir:

		<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
Serviços de terceiros - comerciais	(i)	(1.844)	-
Depreciação - Estandes		(342)	-
Manutenção e reparos - Estandes	(iii)	(475)	-
Mídia	(ii)	(739)	-
<b>Total</b>		<b>(3.400)</b>	-

(i) Substancialmente, gastos com marketing institucional.

(ii) Gastos com propagandas e publicidades.

(iii) As despesas registradas referem-se a custos incorridos com a manutenção e reparos dos estandes utilizado pela Empresa, compreendendo serviços de conservação, pequenas reformas, substituição de materiais e demais gastos necessários à preservação e funcionamento adequado da estrutura.

## CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Diferidos cuja base promitente societário líquido do AVP:

#### a) Passivo

	<b>2024</b>	<b>2023</b> <b>(não auditado)</b>
<b>Passivo</b>		
IRPJ	1.101	-
CSLL	577	-
Provisão para distratos	(126)	-
<b>Subtotal</b>	<b>1.552</b>	<b>-</b>
PIS	323	-
COFINS	1.495	-
Provisão para distratos	(137)	-
<b>Subtotal</b>	<b>1.681</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>3.233</b>	<b>-</b>
Passivo circulante	1.078	-
Passivo não circulante	2.155	-
<b>Total</b>	<b>3.233</b>	<b>-</b>

## CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### b) Resultado

	<u>2024</u>	<u>2023</u> <u>(não auditado)</u>
<b>1 - Receitas Operacionais</b>	80.833	-
a) Base de Cálculo RET	80.833	-
<b>Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)</b>	<u>1.552</u>	<u>-</u>
<b>Receitas de Vendas de Imóveis, líquidas</b>	31.640	-
b) Base de Cálculo RET	31.640	-
<b>Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)</b>	<u>607</u>	<u>-</u>
<b>2. Outras Receitas</b>	398	-
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)	<u>96</u>	<u>-</u>
<b>3. Adicional de impostos de renda:</b>		
Base de cálculo do imposto adicional	398	-
Dedução do adicional	(107)	-
Base de cálculo do imposto ajustada	291	-
Adicional imposto de renda (10%)	<u>29</u>	<u>-</u>
<b>Total da despesa com impostos de renda e contribuição social</b>		
Impostos de Recolhimento Diferido	(1.552)	-
Impostos Correntes	(732)	-
<b>Total</b>	<u>(2.284)</u>	<u>-</u>

## 16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### a) Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os principais instrumentos financeiros da Empresa referem-se a caixa e equivalentes de caixa, fornecedores, entre outros.

Os valores registrados no ativo e passivo circulantes têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria em prazos inferiores a três meses.

Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos:

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A composição é demonstrada a seguir:

			<u>2024</u>	<u>2023</u> (não auditado)
<b>Ativos Financeiros</b>	<b>Classificação</b>	<b>Nível</b>	<b>117.093</b>	<b>1</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	Valor Justo por meio do resultado	(i)	1.406	1
Contas a Receber	Custo Amortizado		72.939	-
Títulos e Valores Mobiliários	Valor Justo por meio de outros resultados abrangentes	(ii)	42.748	-
<b>Passivos Financeiros</b>	<b>Classificação</b>		<b>5.400</b>	<b>-</b>
Fornecedores de Bens e Serviços	Custo Amortizado		4.448	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários	Custo Amortizado		864	-
Partes Relacionadas	Custo Amortizado		88	-

A Empresa possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, então neste cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo - vide CPC 46, que requer que a Empresa faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir:

- (i) Nível 1 – São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração.
- (ii) Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
- (iii) Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

### **b) Considerações sobre riscos e gestão de capital**

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

#### **Risco de Mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda.

Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.

#### **Risco de taxa de juros**

Os resultados da Empresa estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre os títulos e valores mobiliários e dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e Índice Nacional de Custo da Construção - INCC.

#### **Risco de crédito**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber de clientes).

## **CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

O risco de crédito nas atividades operacionais da Empresa é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente. Adicionalmente, as contas a receber de clientes são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

### **Risco de liquidez**

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

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

### **c) Derivativos**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

## **17. COBERTURA DE SEGUROS (NÃO AUDITADO)**

A Empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para o ramo de Obras de engenharia, assim como de Responsabilidade Civil, considerando a natureza de sua atividade. O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Empresa e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

## **18. EVENTOS SUBSEQUENTES**

- Em 31 de julho de 2025, conforme Instrumento Particular de 2ª Alteração do Contrato Social, aprovou-se um aumento de capital em R\$ 22.500 mediante a emissão de 22.500 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real), cada uma, sendo 15.750 integralizadas mediante a capitalização de créditos detidos contra a empresa, escriturados na conta de adiantamento para futuro aumento de capital em nome da Subscritora e 6.750 integralizados pela sócia Patronum, mediante a capitalização de créditos detidos contra a Empresa, escriturados na conta de adiantamento para futuro aumento de capital em nome da Subscritora.

\* \* \* \*