

CMR ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS S/A

Variante Hamleto Stamato, 1141- Distrito Industrial - Bebedouro - SP - CEP 14.711-155

CNPJ/MF - 55.263.701/0001-05 - INSC. EST. 210.023.185.116

Fone/Fax - (17) 3342-7733 - e-mail: agroco@agroco.com.br

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. (Em Reais)

1. Contexto operacional

A Empresa CMR Administradora de Bens Próprios S.A, tem como objeto social a administração de imóveis próprios, de acordo com as disponibilidades e legislação do setor.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações contábeis da sociedade em 31 de dezembro de 2025 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com observância às disposições contidas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.2. Principais práticas contábeis

2.2.1. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. A receita de venda de produtos é reconhecida quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios são transferidos para o comprador.

2.2.2. Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com operações de crédito, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do

CMR ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS S/A

Variante Hamleto Stamato, 1141- Distrito Industrial - Bebedouro - SP - CEP 14.711-155

CNPJ/MF - 55.263.701/0001-05 - INSC. EST. 210.023.185.116

Fone/Fax - (17) 3342-7733 - e-mail: agroco@agroco.com.br

resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na **nota 1**.

2.2.4. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presente e de realização.

2.2.5. Estoques

Avaliados ao custo médio de aquisição ou de produção, não excedendo o seu valor de mercado na data do encerramento do balanço.

2.2.6. Investimentos

Os investimentos permanentes são registrados pelo custo de aquisição deduzido de provisão para desvalorização, quando aplicável.

2.2.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, adicionado dos juros e demais encargos financeiros incorridos durante a construção ou desenvolvimento de projetos. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 8.

2.2.9. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição.

Intangíveis gerados internamente, excluídos os valores capitalizados de gastos com desenvolvimento de produtos, são reconhecidos no resultado do exercício.

2.2.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

CMR ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS S/A

Variante Hamleto Stamato, 1141- Distrito Industrial - Bebedouro - SP - CEP 14.711-155

CNPJ/MF - 55.263.701/0001-05 - INSC. EST. 210.023.185.116

Fone/Fax - (17) 3342-7733 - e-mail: agroco@agroco.com.br

2.2.11. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: **(i)** Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; **(ii)** Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e **(iii)** Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

1. Caixa e equivalente de caixa

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Caixa e Bancos</i>	<i>36.390</i>	<i>19.629</i>
<i>Títulos e valores mobiliários</i>	<i>285.000</i>	<i>415.000</i>
	<i>321.390</i>	<i>434.629</i>

2. Contas a receber de clientes

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>A vencer</i>		
<i>Em até 30 dias</i>	<i>1.770.529</i>	<i>1.840.529</i>
	<i>1.770.529</i>	<i>1.840.529</i>

3. Impostos e contribuições a recuperar

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Impostos a recuperar</i>	<i>300.576</i>	<i>285.595</i>
	<i>300.576</i>	<i>285.595</i>

4. Estoques

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Estoques de imóveis a comercializar</i>	<i>5.360.713</i>	<i>5.360.713</i>
	<i>5.360.713</i>	<i>5.360.713</i>

CMR ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS S/A

Variante Hamleto Stamato, 1141- Distrito Industrial - Bebedouro - SP - CEP 14.711-155

CNPJ/MF - 55.263.701/0001-05 - INSC. EST. 210.023.185.116

Fone/Fax - (17) 3342-7733 - e-mail: agroco@agroco.com.br

5. Depósitos Judiciais

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Depósitos judiciais diversos</i>	<i>29.341</i>	<i>29.341</i>
	<i>29.341</i>	<i>29.341</i>

6. Investimentos

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Outros investimentos</i>	<i>871.537</i>	<i>871.537</i>
	<i>871.537</i>	<i>871.537</i>

7. Imobilizado líquido

	<i>% - Taxa anual</i>	<i>R\$</i>	
		<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Bens Móveis</i>	<i>15%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Bens Imóveis</i>	<i>4%</i>	<i>18.667.031</i>	<i>16.524.723</i>
<i>Imobilizações em Curso</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Outras Imobilizações</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
		<i>18.667.031</i>	<i>16.524.723</i>
<i>Depreciações acumuladas</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Imobilizado líquido</i>		<i>18.667.031</i>	<i>16.524.723</i>

Movimentação do ativo imobilizado:

	<i>R\$</i>		
	<i>Custo</i>	<i>Depreciação</i>	<i>Saldo</i>
<i>Saldo em 31 de dezembro de 2024</i>	<i>16.524.723</i>		<i>16.524.723</i>
<i>Adição</i>	<i>2.142.308</i>		<i>2.142.308</i>
<i>Baixa</i>			
<i>Depreciação</i>			
<i>Saldo em 31 de dezembro de 2025</i>	<i>18.667.031</i>		<i>18.667.031</i>

8. Empréstimos e financiamentos

	<i>R\$</i>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Capital de Giro</i>	<i>9.508.264</i>	<i>9.508.264</i>
	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>9.508.264</i>	<i>9.508.264</i>
<i>Parcela de curto prazo</i>	<i>9.508.264</i>	<i>9.508.264</i>
<i>Parcela de longo prazo</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

CMR ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS S/A

Variante Hamleto Stamato, 1141- Distrito.Industrial - Bebedouro - SP - CEP 14.711-155

CNPJ/MF - 55.263.701/0001-05 - INSC. EST. 210.023.185.116

Fone/Fax - (17) 3342-7733 - e-mail: agroco@agroco.com.br

As linhas de financiamentos possuem como garantia os próprios bens, notas promissórias e aval dos sócios.

9. Fornecedores e contas à pagar

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Fornecedores</i>	<i>365.443</i>	<i>4.618</i>
<i>Contas à pagar</i>	<i>11.378</i>	<i>10.651</i>
<i>Adiantamento de clientes</i>	<i>8.417.763</i>	<i>8.417.763</i>
<i>Dividendos a pagar</i>	<i>293.331</i>	<i>424.295</i>
	<i>9.087.915</i>	<i>8.857.327</i>

10. Obrigações trabalhista e tributárias

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>2025</i>	<i>2024</i>
<i>Obrigações trabalhistas</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Obrigações tributárias</i>	<i>7.751</i>	<i>0</i>
	<i>7.751</i>	<i>0</i>

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 31 de Dezembro de 2025, o capital social era composto de 11.400.000 ações nominais ordinárias e 7.600.000 ações nominais preferenciais, possuídas por pessoas físicas e jurídicas residentes no país.

11.2. Distribuição de lucros

A distribuição de lucros obedecerá às destinações de seu estatuto social, o qual contém as seguintes destinações:

- 5% para reserva legal;
- Distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, em percentual a ser definido pela assembleia geral, respeitando as regras previstas na legislação, após a constituição da reserva legal.

A distribuição de dividendos em 31 de dezembro de 2025 os lucros acumulados estão assim demonstrados:

<i>Lucro líquido do exercício – 31/12/2025</i>	<i>2.735.712</i>
<i>Constituição de reserva legal (5%)</i>	<i>-136.786</i>
<i>Saldo disponível para distribuições</i>	<i>2.598.926</i>

CMR ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS S/A

Variante Hamleto Stamato, 1141- Distrito.Industrial - Bebedouro - SP - CEP 14.711-155

CNPJ/MF - 55.263.701/0001-05 - INSC. EST. 210.023.185.116

Fone/Fax - (17) 3342-7733 - e-mail: agroco@agroco.com.br

<i>Lucros Acumulados antes da distribuição em 31/12/2025</i>	<i>4.768.248</i>
--	------------------

<i>Distribuição de lucros já paga</i>	<i>706.668</i>
<i>Distribuição de lucros a pagar</i>	<i>293.331</i>

Bebedouro (SP), 31 dezembro de 2.025

CROMEL JOSÉ GARCEZ DE OLIVEIRA
Diretor Presidente

MICHELE SOFIA DA SILVA CAIRES
Contadora - CRC-SP-1SP269.649/O-6
CPF-338.054.888-07