

Demonstrações Financeiras

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

31 de março de 2025 e 2024

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de março de 2025

Índice

| | |
|---|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... | 1 |
| Balanço patrimonial | 4 |
| Demonstração do resultado | 5 |
| Demonstração do resultado abrangente | 6 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... | 7 |
| Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto | 8 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 9 |



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Quotistas, Diretores e Administradores da
CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda (Empresa) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa em 31 de março de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

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

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. 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 n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, 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 diretoria 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 diretoria 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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 diretoria.



**Shape the future
with confidence**

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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, 10 de julho de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leandro Dias F. Silva', is written over a horizontal line.

Leandro Dias F. Silva
Contador CRC-SP 278005/O

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Balço patrimonial
Exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

| | Notas | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| Ativo | | | |
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 3 | 83 | 1 |
| Títulos e valores mobiliários | 4 | 10.193 | 39.518 |
| Contas a receber | 5 | 40.234 | 38.182 |
| Imóveis a comercializar | 6 | 4.860 | 7.183 |
| Despesas com vendas a apropriar | | 938 | 2.470 |
| Demais contas | | 1.012 | 8 |
| | | 57.321 | 87.362 |
| Não circulante | | | |
| Contas a receber | 5 | 28.934 | 36.160 |
| Impostos e contribuições a compensar | | 170 | - |
| Despesas com vendas a apropriar | | 1.173 | - |
| Imobilizado | 7 | - | 5.219 |
| | | 30.277 | 41.379 |
| Total do ativo | | 87.599 | 128.741 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Balço patrimonial -- continuidade
Exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

| | Notas | 2025 | 2024 |
|---|--------------|---------------|-------------|
| Passivo | | | |
| Circulante | | | |
| Fornecedores de bens e serviços | | 1.066 | 816 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 316 | 569 |
| Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos | 8.1 | 837 | 794 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 9 | 8.137 | 7.954 |
| Dividendos a pagar | | - | 32.585 |
| Partes relacionadas | | 5 | 33 |
| Demais contas | | 13 | 5 |
| | | 10.374 | 42.756 |
| Não circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | | 101 | - |
| Provisão para manutenção de imóveis | 10 | 1.329 | 949 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 9 | 25.389 | 30.439 |
| Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos | 8.1 | 1.930 | 2.180 |
| Adiantamentos de clientes | 11 | 18.184 | 22.016 |
| | | 46.933 | 55.584 |
| Patrimônio Líquido | | | |
| Capital social | 12 | 26.193 | 14.932 |
| Lucros acumulados | | 4.099 | 4.208 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | | - | 11.261 |
| | | 30.292 | 30.401 |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 87.599 | 128.741 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração do resultado do exercício
Exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

| | Notas | 2025 | 2024 |
|---|--------------|-----------------|-------------|
| Receita líquida dos imóveis vendidos | 13 | 42.119 | 163.576 |
| Custo dos imóveis vendidos | 14 | (28.186) | (116.627) |
| Lucro bruto | | 13.933 | 46.949 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | |
| Despesas comercial | 16 | (5.720) | (8.556) |
| Despesas gerais e administrativas | | (62) | (213) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | | 5 | - |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social | | 8.156 | 38.180 |
| Resultado Financeiro | | | |
| Despesas financeiras | 17 | (274) | (23) |
| Receitas financeiras | 17 | 2.303 | 2.044 |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | | 10.185 | 40.202 |
| Imposto de renda e contribuição social | | | |
| Impostos diferidos | 8.2 | 99 | (1.427) |
| Impostos correntes | 8.2 | (1.581) | (1.973) |
| Lucro líquido do exercício | | 8.703 | 36.802 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| Lucro líquido do exercício | 8.703 | 36.802 |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Resultado abrangente do exercício | 8.703 | 36.802 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
31 de março de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

| Notas | Capital Social | Lucros/ (Prejuízos) acumulados | Adiantamento para futuro aumento de capital | Total |
|---|----------------|--------------------------------|---|----------------|
| Em 31 de março de 2023 (não auditado) | 14.932 | (9) | - | 14.923 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | 11.261 | 11.261 |
| Lucro líquido do exercício | - | 36.802 | - | 36.802 |
| Distribuição de dividendos | - | (32.585) | - | (32.585) |
| Em 31 de março de 2024 | 14.932 | 4.208 | 11.261 | 30.401 |
| Integralização de AFAC no capital social | 11.261 | - | (11.261) | - |
| Distribuição de dividendos | - | (8.812) | - | (8.812) |
| Lucro líquido do exercício | - | 8.703 | - | 8.703 |
| Em 31 de março de 2025 | 26.193 | 4.099 | - | 30.292 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto

31 de março de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

| | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|-------------|
| Fluxo de Caixa das atividades operacionais | | |
| Lucro antes do Imposto de renda e Contribuição social | 10.185 | 40.202 |
| Ajustes por: | | |
| Depreciação de bens do ativo imobilizado | 1.110 | 1.372 |
| Rendimento de aplicações financeiras | (2.209) | (1.997) |
| Ajuste a valor presente | 505 | 5.475 |
| Provisão para distratos | (332) | 2.697 |
| Provisão para manutenção de imóveis | 275 | 1.054 |
| Receita de permuta física | (3.832) | (23.752) |
| | 5.702 | 25.051 |
| Varição nos ativos e passivos operacionais | | |
| Contas a receber | 5.001 | (88.056) |
| Imóveis a comercializar | 2.323 | 74.825 |
| Despesas com vendas a apropriar | 359 | (2.470) |
| Outras contas ativo | (1.176) | 619 |
| Fornecedores de bens e serviços | 250 | 725 |
| Impostos e contribuições a recolher | 434 | 288 |
| Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos | (108) | 1.547 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | (4.867) | 34.588 |
| Provisão para manutenção de imóveis | 105 | (105) |
| Adiantamentos de clientes | - | (13.732) |
| Outros passivos | 80 | 21 |
| Impostos e contribuições pagos | (2.268) | (1.706) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais: | 5.835 | 31.700 |
| Fluxo de Caixa das atividades de investimento | | |
| Adição e baixas de bens do ativo Imobilizado | 4.110 | (6.486) |
| Fundos de Investimento | 31.534 | (37.521) |
| Caixa líquido gerado/aplicado nas atividades de investimentos: | 35.644 | (44.007) |
| Fluxo de Caixa das atividades de financiamento | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | 11.261 |
| Distribuição de dividendos | (41.397) | - |
| Caixa líquido gerado/aplicado nas atividades de financiamentos | (41.397) | 11.261 |
| Aumento/ (Redução) do caixa e equivalente de caixa | 82 | (1.046) |
| Saldo inicial do caixa e equivalente de caixa | 1 | 1.047 |
| Saldo final do caixa e equivalente de caixa | 83 | 1 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de março de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

a) Objeto social

A CBR 127 Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”) foi constituída em 29 de junho de 2021. A sede social da empresa está localizada na Rua do Rócio, 109 - 3º andar, Sala 01 - parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em São Paulo - SP, cujo projeto se encontra em desenvolvimento, com objetivo de construção e incorporação imobiliária.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Apresentação e base de preparação

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024, foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A administração e diretoria afirmam que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e diretoria da Empresa em 10 de julho de 2025

ii) Base de mensuração

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

iii) Moeda funcional e de apresentação

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

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

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

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

2.2. Uso de estimativas

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

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

- Nota explicativa nº 6 - Teste do valor recuperável de imóveis a comercializar.
- Reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Orçamento de obra utilizado no reconhecimento da receita de vendas de unidades imobiliárias em construção.

i) Mensuração do valor justo

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

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

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

- Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

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

2.3. Principais práticas contábeis adotadas

2.3.1. Instrumentos financeiros

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

i) *Ativos financeiros*

Valor justo por meio do resultado

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

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

Valor justo por meio de outros resultados abrangentes

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

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Ativos financeiros ao custo amortizado

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

ii) *Passivos financeiros*

Passivos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

2.3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3.3. Títulos e valores mobiliários

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

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

2.3.4. Imóveis a comercializar

i) *Formação do custo*

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

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

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

ii) *Segregação entre circulante e não circulante*

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento e disponibilização para comercialização das futuras unidades do projeto imobiliário, a ser incorporado e construído no terreno registrado na Empresa.

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

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

2.3.6. Fornecedores de bens e serviços

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

2.3.7. 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.

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

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

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

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da 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, efetuamos 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).

ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos*

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a empresa reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

2.3.8. Contas a pagar por aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

2.3.9. Obrigações a pagar por partes relacionadas

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

2.3.10. Adiantamento de clientes

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

2.3.11. Demais ativos e passivos

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

2.3.12. Apuração do resultado de venda de imóveis

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pela NBC TG 47 (IFRS 15), 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.

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional do Custo de Construção (INCC) entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária).

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado à comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e passam a incidir juros, apropriados de forma “pro rata temporis”. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

2.4. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Normas contábeis novas e alteradas em vigor no exercício corrente

A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

Novos requerimentos atualmente em vigor

| Data efetiva | Novas normas ou alterações |
|-----------------------|---|
| 01 de janeiro de 2024 | Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7 |

A Empresa avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de março de 2025.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva.

| Data efetiva | Normas emitidas, mas não vigentes |
|-----------------------|--|
| 01 de janeiro de 2027 | IFRS 18: Apresentação e divulgação nas Demonstrações Financeiras: novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados, além disso as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias – operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas. |
| 01 de janeiro de 2027 | IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante |

A diretoria da Empresa está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

3. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa classifica como caixa e equivalentes de caixa as contas-correntes de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|-----------|----------|
| Banco conta movimento | 83 | 1 |
| | 83 | 1 |

4. Títulos e valores mobiliários

As aplicações em fundos de investimentos são demonstradas ao valor da cota na data do balanço, acrescido dos rendimentos auferidos, e apresentam rendimento à taxa média de 103,64% para 2025 (105,61% para 2024) do Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Fundo de Investimento (i) | 10.193 | 39.518 |
| | 10.193 | 39.518 |

(i) A Empresa possui aplicação em fundo de investimento exclusivo 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, sendo a composição da carteira representada, principalmente, por depósitos a prazo e títulos de instituições financeiras, títulos públicos e operações compromissadas.

5. Contas a receber

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Contas a receber | | |
| Empreendimentos em construção | 82.373 | 88.056 |
| (-) Ajuste a valor presente (AVP) (i) | (5.981) | (5.475) |
| (-) Provisão para distratos (ii) | (7.224) | (8.239) |
| Total | 69.168 | 74.342 |
| Circulante | 40.234 | 38.182 |
| Não circulante | 28.934 | 36.160 |

(i) 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 Empresa, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de Março de 2025 foi de 8,83 % ao ano (6,52% em Março de 2024). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de "Receita líquida", totalizou no período findo em 31 de Março de 2025 R\$ 505 (5.475 em 2024).

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

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Aging list do contas a receber:

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|---------------|-------------|
| Vencidos | 271 | 46 |
| A vencer de 0 a 30 dias | 771 | 4.044 |
| A vencer de 31 a 60 dias | 1.223 | 3.920 |
| A vencer de 61 a 90 dias | 3.192 | 2.494 |
| A vencer de 91 a 120 dias | 2.459 | 7.993 |
| A vencer de 121 a 181 dias | 2.411 | 5.661 |
| A vencer de 181 a 360 dias | 8.146 | 21.036 |
| A vencer acima de 360 dias | 63.900 | 42.862 |
| | 82.373 | 88.056 |

6. Imóveis a comercializar

O saldo de imóveis a comercializar pode ser assim demonstrado:

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|--------------|-------------|
| Imóveis a comercializar | | |
| Imóveis em construção | - | 1.745 |
| Encargos de terreno | - | 1 |
| Provisão para distratos | 4.860 | 5.437 |
| Total | 4.860 | 7.183 |

Em 31 de março de 2025 e 2024 a Empresa analisou o valor recuperável do estoque de Imóveis a comercializar e não identificou indícios de “*impairment*” a serem registrados.

7. Imobilizado

O saldo de imobilizado pode ser assim demonstrado:

| | Estandes de vendas |
|---|-------------------------------|
| Saldos em 31 de março de 2023 (não auditado) | 105 |
| Adições | 6.486 |
| Depreciações/amortizações | (1.372) |
| Saldos em 31 de março de 2024 | 5.219 |
| Adições | 51 |
| Baixas | (4.160) |
| Depreciações/amortizações | (1.110) |
| Saldos em 31 de março de 2025 | - |

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

8. Imposto diferido

8.1. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Passivo | | |
| IRPJ | 963 | 1.041 |
| CSLL | 504 | 545 |
| PIS | 283 | 306 |
| COFINS | 1.306 | 1.412 |
| Provisão de distratos | (289) | (330) |
| Subtotal | <u>2.767</u> | <u>2.974</u> |
| Circulante | 837 | 794 |
| Não circulante | 1.930 | 2.180 |

8.2. Alíquota efetiva

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|----------------|----------------|
| Receita com venda de imóveis – RET | 41.919 | 166.548 |
| (x) Alíquota nominal – RET | 1,92% | 1,92% |
| (=) Despesa com imposto de renda e contribuição social | (805) | (3.198) |
| Receita financeira | 2.303 | 2.044 |
| (x) Alíquota | 34,00% | 34,00% |
| (=) Despesa com imposto de renda e contribuição social | (783) | (695) |
| Ajuste decorrente de receita não apropriada | (106) | 493 |
| Despesa com imposto de renda e da contribuição social | 1.482 | (3.400) |
| Diferido | 99 | (1.427) |
| Corrente | <u>(1.581)</u> | <u>(1.973)</u> |

9. Contas a pagar por aquisição de imóveis

O saldo de contas a pagar por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Torna | 942 | 1.460 |
| Permuta financeira | 32.584 | 36.933 |
| Circulante | 8.137 | 7.954 |
| Não circulante | 25.389 | 30.439 |

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

10. Provisão para manutenção de imóveis

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

O saldo de provisão para manutenção de imóveis pode ser assim demonstrado:

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Provisões para garantias de obra (i) | 1.329 | 1.054 |
| Provisão para distratos | - | (105) |
| Total passivo não circulante | 1.329 | 949 |

- (i) A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

11. Adiantamentos de clientes

O saldo de adiantamentos de clientes pode ser assim demonstrado:

| | 2025 | 2024 |
|---|--------|--------|
| Por permuta física na compra de imóveis (não circulante) | | |
| Valores por permuta com terrenos | 18.184 | 22.016 |

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social, no montante de R\$26.193 em 31 de março de 2025. (R\$14.932 em 31 de março de 2024), está representado por 26.192.684 quotas, com valor nominal de um real cada.

| Quotista | Quantidade de quotas (unidades) | Participação |
|---|---------------------------------------|----------------|
| Trei VI Brasil Participações Ltda. | 13.358.269 | 51,00% |
| Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações | 12.834.415 | 49,00% |
| | 26.192.684 | 100,00% |

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

b) Adiantamento de Futuro Aumento de Capital

Em 22 julho de 2024 o saldo aportado para integralização de futuro aumento de capital no montante de R\$11.261, foi totalmente integralizado no capital social da Empresa.

c) Distribuição de resultado

Em 26 de agosto de 2024, a Administração aprovou a distribuição de R\$2.812 dos resultados de 31 de dezembro de 2023. Em 10 de fevereiro de 2025, a Administração aprovou a distribuição de R\$6.000 dos resultados de 31 de dezembro de 2024.

13. Receita líquida dos imóveis vendidos

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Receitas de venda de imóveis | 42.350 | 180.262 |
| Provisão para distratos | 1.015 | (8.239) |
| Ajuste a valor presente | (505) | (5.475) |
| (-) Impostos incidentes | (741) | (2.971) |
| | <u>42.119</u> | <u>163.576</u> |

14. Custo dos imóveis vendidos

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| Custos dos imóveis vendidos | (27.029) | (121.073) |
| Encargos financeiras | (199) | (42) |
| (-) Provisão para distratos | (683) | 5.437 |
| Provisão para manutenção de imóveis | (275) | (949) |
| | <u>(28.186)</u> | <u>(116.627)</u> |

15. Operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Empresa. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------|
| (I) RECEITA DE VENDAS APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS | | |
| (a) Receita de vendas contratadas atualizadas | 369.649 | 347.416 |
| (b) Receita de vendas apropriadas líquidas | (222.687) | (180.262) |
| Receita de vendas apropriadas | (222.738) | (180.262) |
| Distrato | 51 | - |
| RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B) | 146.962 | 167.154 |
| (II) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS | | |
| (a) Custo orçado das unidades | 245.734 | 233.300 |
| (b) Custo incorrido líquido das unidades | (148.178) | (121.115) |
| Custo de construção incorridos | (148.103) | (121.073) |
| Encargos financeiros apropriados | (75) | (42) |
| CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS | (97.631) | 112.227 |
| Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%) | 60,30% | 51,90% |
| (III) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE | | |
| (a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros) | - | 3.362 |
| (b) Custos de construção incorridos | - | (1.745) |
| Encargos financeiros apropriados | - | (1) |
| Custos de unidades | - | (1.746) |
| CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B) | - | 1.617 |

16. Despesas comerciais

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|-------------|
| Depreciação de estandes | (1.110) | (1.372) |
| Despesas comerciais de estande | (3.801) | (639) |
| Mídia | (222) | (1.618) |
| Serviços de terceiros - comerciais (i) | (587) | (4.927) |
| | (5.720) | (8.556) |

(i) Serviço de administração de incorporação de imóveis.

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

17. Resultado financeiro

| | 2025 | 2024 |
|---|--------------|--------------|
| Despesa financeira | | |
| Outras despesas financeiras | (2) | (14) |
| Juros sobre financiamentos de SFH | (410) | - |
| Juros SFH de obras capitalizados nos estoques | 166 | - |
| Variações Monetárias Passivas | (1) | - |
| Despesas bancárias | (27) | (9) |
| | (274) | (23) |
| Receita financeira | | |
| Rendimentos de aplicações financeiras | 2.209 | 1.997 |
| Outras receitas financeiras | 42 | 31 |
| Juros ativos diversos | 52 | 16 |
| | 2.303 | 2.044 |
| Resultado financeiro, líquido | 2.029 | 2.022 |

18. Instrumentos financeiros

a) Análise dos instrumentos financeiros

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

| | 2025 | 2024 |
|---|--------|--------|
| <u>Ativos financeiros</u> | | |
| Caixas e equivalentes de caixa | 83 | 1 |
| Titulos e valores mobiliários | 10.193 | 39.518 |
| Contas a receber | 69.168 | 74.342 |
| <u>Passivos financeiros</u> | | |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 33.526 | 38.393 |
| Fornecedores de bens e serviços | 1.066 | 816 |
| Obrigações com partes relacionadas | 5 | 33 |

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

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

b) Análise de sensibilidade

A Empresa realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela taxa de juro (DI). Com base no relatório FOCUS, foi extraída a projeção do DI para o ano de 2024/2025 e este definido como o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos.

| Indexador | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| IGP-M | 2,57% | 3,86% | 5,14% | 6,43% | 7,71% |
| CDI ou Selic | 7,32% | 10,98% | 14,64% | 18,30% | 21,96% |
| INCC | 3,43% | 5,14% | 6,85% | 8,56% | 10,28% |
| IPCA | 2,71% | 4,06% | 5,41% | 6,76% | 8,12% |

| Ativos e passivos líquidos | Saldo líquido 2025 | Variação 25% | Variação 50% | Provável | Aumento 25% | Aumento 50% |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| IPCA | (33.526) | (1.360) | (907) | (1.814) | (2.266) | (2.722) |
| CDI ou Selic | 10.193 | 1.119 | 746 | 1.492 | 1.865 | 2.238 |
| INCC | 69.168 | 3.554 | 2.369 | 4.738 | 5.921 | 7.110 |
| | | 3.313 | 2.208 | 4.416 | 5.52- | 6.626 |

| Saldos no Balanço | Saldo em 2024 | CDI ou Selic | IPCA | INCC | Sem Indexador |
|---|----------------------|---------------------|-------------|-------------|----------------------|
| ATIVOS | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 83 | - | - | - | 83 |
| Titulos e valores mobiliários | 10.193 | 10.193 | - | - | - |
| Contas a receber | 69.168 | - | - | 69.168 | - |
| Total dos ativos | | 10.193 | - | 69.168 | 83 |
| PASSIVOS | | | | | |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | (33.526) | - | (33.526) | - | - |
| Fornecedores de bens e serviços | (1.066) | - | - | - | (1.066) |
| Obrigações com partes relacionadas | (5) | - | - | - | (5) |
| Total dos passivos | | - | (33.526) | - | (1.071) |
| Ativos e Passivos Líquidos | | 10.193 | (33.526) | 69.168 | (988) |

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

i) *Risco de mercado*

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

ii) *Risco de taxa de juros*

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

iii) *Risco de liquidez*

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

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

iv) *Derivativos*

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

19. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Empresa não é parte integrante em nenhum processo judicial com probabilidade de perda provável, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 31 de março de 2025 e 2024. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados no exercício findo em 31 de março de 2025 e 2024.

CBR 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- continuação
31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

20. Cobertura de seguros

A Empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

| Modalidade | Valor de cobertura | Período |
|---|---------------------------|----------------|
| Valor de risco - incidentes com equipamentos móveis, estacionários e ferramentas de pequeno porte | 125.049 | 31/07/2027 |
| Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc. | 154.359 | 31/07/2027 |
| Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas. | 145.049 | 31/07/2027 |
| Projetos - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto. | 125.049 | 31/07/2027 |
| Responsabilidade civil | 20.000 | 31/07/2027 |

A cobertura dos seguros foi determinada pela Administração da Empresa e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.