

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025	10

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À:

Administração da

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 248 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CBR 248 Empreendimentos Imobiliários Ltda, em 31 de dezembro de 2025, 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.

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.

- Concluímos 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, 10 de março de 2026.

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

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

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025****(Em milhares de Reais - R\$)**

Ativo	Notas	2025	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2025
Ativo Circulante			Passivo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	3	10	Fornecedores de bens e serviços	6	55
Títulos e valores mobiliários	4	793	Impostos e contribuições a recolher		20
Imóveis a comercializar	5	99.845	Total do passivo circulante		75
Outros ativos circulantes		70			
Total do ativo circulante		100.718			
			Patrimônio líquido		
			Capital social	7 a)	85.427
			Lucros Acumulados		2
			Adiantamento para futuro aumento de capital	7 b)	15.214
			Total do patrimônio líquido		100.643
Total do ativo		100.718	Total do passivo e patrimônio líquido		100.718

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>
Resultado Financeiro		3
Despesas financeiras		(1)
Receitas financeiras		4
Lucro antes dos impostos		3
Imposto de renda e contribuição social		(1)
Corrente		(1)
Lucro líquido do exercício		2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$)

	2025
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>2</u>
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	<u><u>2</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Capital Social	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Lucros Acumulados	Total
Em 17 de junho de 2025		-	-	-	-
Lucro do Exercício		-	-	2	2
Aumento de capital	7 a)	85.427	(85.417)	-	10
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	100.631	-	100.631
Em 31 de Dezembro de 2025	7 a)	85.427	15.214	2	100.643

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025****(Em milhares de Reais - R\$)**

	<u>2025</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.	3
Ajustes por:	
Rendimentos de aplicações	4
	<u>7</u>
Varição nos ativos e passivos operacionais:	
Imoveis a comercializar	(99.845)
Outros ativos	(70)
Fornecedores de bens e serviços	55
Impostos e contribuições a recolher	20
Caixa e equivalentes líquidos aplicados nas atividades operacionais:	<u>(99.833)</u>
Impostos e contribuições pagos	(1)
Caixa e equivalentes aplicado nas atividades operacionais:	<u>(99.834)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Aplicações financeiras e fundos	(797)
Caixa e equivalentes de aplicados nas atividades de investimento:	<u>(797)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Aumento / Redução de capital	85.427
Adiantamento para futuro aumento de capital	15.214
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de financiamento	<u>100.641</u>
AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>10</u>
Saldo inicial	-
Saldo final	10
AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>10</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CBR 248 empreendimentos imobiliários LTDA. (“Empresa”) foi constituída em 17 de junho de 2025. A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimentos imobiliários, venda e compra de imóveis próprios, locação de imóveis próprios, desmembramento ou loteamento de terrenos próprios, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ ou comerciais.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas em conformidade com as normas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

2.2. As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

2.2.1. 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, adota 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 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado 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 Sociedade 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.

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade classifica como Caixa e equivalentes de caixa os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

2.2.3. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal e fundos de investimentos.

2.2.4. Imóveis a comercializar

a) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar e os em construção 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 autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção, até a finalização da obra.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.5. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, optou-se pelo regime de lucro presumido. Para esta Sociedade, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (contribuição social sobre o lucro líquido à razão de 12%) sobre as receitas brutas e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam às alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

2.2.6. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou construtiva) resultante de eventos passados, para as quais seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

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.

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As perdas avaliadas como possíveis são apenas divulgadas em nota explicativa.

2.2.7. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade compreendem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar e financiamentos, entre outros.

A Sociedade reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

(i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado (VJR)

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 Sociedade 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.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(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 Sociedade transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Sociedade não transfere nem retêm 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 (VJORA)

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 Sociedade 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 Sociedade 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.

(iv) Passivos financeiros a custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, 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.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

2.2.8. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Sociedade é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

2.2.9. Data de aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 13 de fevereiro de 2026

2.2.10. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas.

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 ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

As emissões/alterações de normas *International Accounting Standards Board* ("IFRS") efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2024 não tiveram impactos nas demonstrações financeiras da Sociedade.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Pronunciamentos contábeis emitidos e não efetivos

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2025 ou após, e a Sociedade está avaliando os impactos em suas demonstrações financeiras da adoção destas normas:

Alterações nas Normas Contábeis IFRS	Data de aplicação obrigatória
Alteração das normas IFRS 9 e IFRS 7 (CPC 48) – Alteração na classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Esclarece aspectos relacionados a classificação e mensuração de instrumentos financeiros.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Aplicação antecipada permitida.
Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS. Efetua alterações nas normas IFRS 1 (CPC 37 – R1), abordando aspectos de primeira adoção relacionados a contabilidade de hedge; IFRS 7 (CPC 48), abordando aspectos de ganhos e perdas na reversão de um instrumento financeiro, divulgações de risco de crédito e diferença entre valor justo e preço da transação; IFRS 9 (CPC 48), abordando aspectos relacionados a reversão de passivos de arrendamento mercantil e preço de transação; IFRS 10 (CPC 36 – R3), abordando a determinação do “de facto agent” e IAS 7 (CPC 03 – R2), abordando aspectos relacionados ao método de custo.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 18 (CPC 26 – R1) – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras. Estabelece os requerimentos para apresentação e divulgação do propósito geral das demonstrações financeiras para assegurar que sejam fornecidas informações relevantes que representem fielmente os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas e despesas, além das medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs).	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 19 (CPC 45) – Controladas sem obrigação legal de divulgação. Estabelece requerimentos de divulgação simplificados para as demonstrações financeiras consolidadas ou individuais de entidades elegíveis para a aplicação desta norma.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.

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.

Descrição	2025
Caixa e Bancos	10
Total	10

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	2025
Fundo de Investimentos (i)	793
Total	793

(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 101,97% do CDI sendo que o valor total é mensurado via valor justo, 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. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Descrição	2025
Terrenos para futuras incorporações	99.041
Encargos capitalizados ao estoque	804
Total	99.845

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável e pode ser assim demonstrado:

6. FORNECEDORES DE BENS E SERVIÇOS

Descrição	2025
Fornecedores	55
Total	55

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A) Capital social

O capital social, no montante de R\$ 85.427 em 31 de dezembro de 2025 está representado por 85.426.886 cotas nominativas.

Descrição	2025
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPR.	
Participação Societária - %	70%
Quantidade de Cotas	59.798.820
Capital Social	59.799
HIRE RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENT	
Participação Societária - %	30%
Quantidade de Cotas	25.628.066
Capital Social	25.628
Total Quantidade de Cotas	85.426.886
Total Capital Social	85.427

Durante o exercício de 2025 a Empresa registrou as seguintes operações de aumento de capital conforme abaixo:

Em 16 de dezembro de 2025 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 85.417 conforme 1ª ACS mediante a emissão de 85.417 novas cotas, com o valor nominal de 1 real cada, escriturados na conta de adiantamento para futuro aumento de capital, passando o capital social de R\$ 10 para R\$ 85.427, dividido em 85.427 quotas.

B) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$ 15.214. Sendo irrevogável e irretroatável e será capitalizado até o encerramento do próximo exercício.

8. 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.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

	<u>2025</u>
Ativos Financeiros	803
Avaliados pelo método do Valor Justo por meio do Resultado (VJR)	
Caixas e Equivalentes de Caixa - NE 3	10
Títulos e Valores Mobiliários - NE 4	793
Passivos Financeiros	55
Fornecedores de bens e serviços – NE 6	55

b) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Empresa estão ligados ao CDI para títulos e valores mobiliários.

Operação	Posição 2025	Fatos de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundo de Investimentos exclusivos – NE 4	793	CDI	13,92%	10,44%	6,96%
Receita projetada			110	83	55

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.

CBR 248 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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, a Empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.