

CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da
CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia”), 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro 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.

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 Companhia, 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 - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório, em 31 de março de 2025, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração 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 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 Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

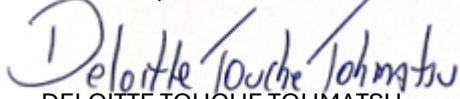
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não 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.

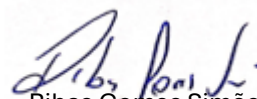
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Companhia 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 a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de maio de 2026


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

CBR 073 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas explicativas	2025	2024	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas explicativas	2025	2024
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.621	2	Fornecedores de bens e serviços	7	3.451	1.132
Títulos e valores mobiliários	4	1.080	2.737	Impostos e contribuições a recolher		28	28
Imóveis a comercializar	6	71.156	-	Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	14	15
Demais contas	5	19	411	Demais contas	10	860	860
		<u>73.876</u>	<u>3.150</u>			<u>4.353</u>	<u>2.035</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:				Exigível a longo prazo			
Impostos e contribuições a compensar		25	47	Adiantamentos de clientes	9	-	27.000
Imóveis a comercializar	6	-	90.234			-	27.000
		<u>25</u>	<u>90.281</u>				
Imobilizado		37	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	11	83.639	60.783
				Capital a integralizar		(4.090)	-
				Adiantamento para futuro aumento de capital		-	10.593
				Prejuízos acumulados		(9.964)	(6.980)
						<u>69.585</u>	<u>64.396</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>73.938</u>	<u>93.431</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>73.938</u>	<u>93.431</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 073 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	2025	2024
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL		27.965	-
	13		
Dos imóveis vendidos		(29.772)	-
Custo das vendas e serviços realizados		(29.772)	-
	13		
PREJUÍZO OPERACIONAL		(1.807)	-
	12		
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas com vendas		(340)	(2)
Despesas gerais e administrativas	13	(988)	(1.385)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		1	(9)
PREJUÍZO BRUTO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(3.134)	(1.396)
RESULTADO FINANCEIRO		216	336
Despesas financeiras	15	(31)	(38)
Receitas financeiras		247	374
PREJUÍZO ANTES DO IR E CS		(2.918)	(1.060)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Corrente		(66)	(104)
		(66)	(104)
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(2.984)	(1.164)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 073 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(2.984)	(1.164)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	(2.984)	(1.164)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 073 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	Capital integralizado	Capital a integralizar	Adiantamento para futuro aumento capital	Prejuízo do exercício	Patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		60.783	(18.809)	-	(5.816)	36.158
Capital a integralizar	11.a)	-	27.460	8.651	-	36.111
Adiantamento para futuro aumento de capital (aportes)	11.a)	-	(8.651)	1.943	-	(6.708)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(1.164)	(1.164)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		60.783	-	10.594	(6.980)	64.397
Aumento/Redução de capital	11.a)	22.856	-	-	-	22.856
Capital a integralizar	11.a)	-	(4.090)	-	-	(4.090)
Adiantamento para futuro aumento de capital (aportes)	11.a)	-	-	(10.594)	-	(10.594)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(2.984)	(2.984)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		83.639	(4.090)	-	(9.964)	69.585

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 073 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO)
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(2.918)	(1.060)
Ajustes por:		
Impostos diferidos e correntes	(66)	(104)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(242)	-
Imóveis a comercializar	(7.923)	(29.675)
Impostos a compensar	22	13
Demais contas ativo	392	950
Impostos e contribuições a recolher	-	(56)
Fornecedores e provisão para garantia	2.319	(101)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(8.416)	(30.033)
Impostos e contribuições pagos	-	-
Juros pagos	-	-
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(8.416)	(30.033)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(37)	-
Aplicações de títulos e valores mobiliários	1.899	631
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	1.862	631
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	8.173	18.809
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	10.593
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	8.173	29.402
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.619	-
Saldo inicial	2	2
Saldo final	1.621	2
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.619	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 073 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 (Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CBR 073 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Empresa") foi constituída em 14 de setembro de 2018. A sede social da empresa está localizada na Rua do Rócio, 109 - 3º andar, Sala 01, 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, situado na Rua Henrique Schaumann x Rua Francisco Leitão - Jardim América, São Paulo - SP, lançado em novembro de 2021 e finalizado em junho de 2024.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

2.1. Apresentação e base de preparação

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária 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 afirma 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 da Empresa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram autorizadas para emissão de acordo com a resolução da administração em 20 de maio de 2026.

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.

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

A Empresa adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro 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 e nota explicativa nº 16 - Instrumentos financeiros.
- Reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

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).
- 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.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Empresa apresentava classificados nesta categoria saldos de aplicações financeiras que são equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

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.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Empresa não apresentava instrumentos financeiros classificados nesta categoria.

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.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Empresa apresenta o caixa e bancos nesta categoria.

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.

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. Receita de incorporação e permuta

A Empresa reconhece suas receitas de incorporação imobiliária conforme os critérios estabelecidos pelo CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente, à medida em que ocorre a transferência de controle das unidades imobiliárias aos clientes.

No período, a receita reconhecida foi objeto de permuta em função da entrega física das unidades imobiliárias ao permutante, conforme previsto contratualmente.

2.3.7. Fornecedores de bens e serviços

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

2.3.8. 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.

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.

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.

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. 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.

2.3.12. Demais ativos e passivos

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

2.4. Novos pronunciamentos e interpretações emitidas

Novas normas, alterações e interpretações das normas adotadas pela primeira vez para o ano iniciado em 1º de janeiro de 2025

As novas normas, além de alterações e interpretações que passaram a vigorar a partir do exercício iniciado em, ou após, 1º de janeiro de 2025 não produziram impactos materiais às demonstrações financeiras da Empresa. A Empresa não adotou antecipadamente qualquer outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor.

- Alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulado falta de conversibilidade

As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for.

- OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (“allowances”) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Esta orientação técnica visa direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (“allowances”) e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado brasileiro.

Novas normas, alterações e interpretações de normas ainda não efetivas

As novas normas e interpretações alteradas emitidas, mas ainda não em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras consolidadas da Empresa, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, quando aplicáveis, assim que entrarem em vigor.

- IFRS 18/CPC 51 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 (CPC 51) substituirá o CPC 26/IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Dentre as alterações, destacam-se as seguintes:

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.
- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.
- Todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Empresa está avaliando o impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de resultados, da demonstração dos fluxos de caixa. Adicionalmente, a Empresa também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como “outros”.

Os diretores da Empresa esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as suas demonstrações financeiras individuais consolidadas no futuro.

Para as normas descritas abaixo, a Empresa entende que não haverá impacto material em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

- IFRS 19: Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações

A IFRS 19 permite que uma subsidiária elegível (definida como subsidiária que não possui responsabilidade pública e que sua controladora final ou qualquer controladora intermediária que prepare demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS) a prover divulgações reduzidas quando aplicar as “IFRS Accounting Standards” em suas demonstrações financeiras. A nova norma é aplicável para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.

- Alterações ao IFRS 9/CPC 40 (R1) e ao IFRS 7/CPC 40 (R1)

As principais alterações são referentes a:

- _ Desreconhecimento de passivo financeiro liquidado por transferência eletrônica.
- _ Classificação de ativos financeiros: (i) termos contratuais que são consistentes com um acordo básico de empréstimo; (ii) ativos financeiros com características “non-recourse”; e (iii) instrumentos contratualmente vinculados.
- _ Divulgações: (i) investimento em instrumento patrimonial designado a valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e (ii) termos contratuais que podem alterar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais.

As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. As alterações devem ser aplicadas retrospectivamente, de acordo com a IAS 8/CPC 23, com exceções específicas.

- Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS - Volume 11 Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do método de equivalência patrimonial

Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7/ CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros, IFRS 10/CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e IAS 7/CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

As alterações entram em vigor para períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

- Alterações ao IFRS 9/CPC 40 (R1) e ao IFRS 7/CPC 40 (R1)

Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração dependente de condições naturais.

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

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. A empresa tem como caixa e equivalente de caixa o montante de R\$1.621 em 31 de dezembro de 2025 (R\$2 em 31 de dezembro de 2024).

	2025	2024
Caixas e Bancos	2	2
Certificado de Depósitos Bancários (i)	1.619	-
	1.621	2

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a sociedade possui direito de resgate imediato. Têm rendimento médio de 75% do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	2025	2024
Fundos de investimento (i)	1.080	2.737
	1.080	2.737

- (i) A Empresa possui aplicação nos fundos de investimentos 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% (em 31 de dezembro de 2024 104,43%) do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Sociedade, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

5. OUTROS ATIVOS

	2025	2024
Adiantamento a fornecedores (a)	19	411
	19	411

- (a) Adiantamento efetuado a fornecedores relacionados aos custos de desenvolvimento do imóvel.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável, registrado como ativo circulante - imóveis concluídos no montante de R\$71.157 em 31 de dezembro de 2025 (R\$90.234 em 31 de dezembro de 2024 como ativo não circulante).

	2025	2024
Imóveis concluídos	71.157	90.234
Total	71.157	90.234
ativo circulante	71.157	-
ativo não circulante	-	90.234
	71.157	90.234

7. FORNECEDORES

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2025	2024
Demais fornecedores de bens e serviços	3.451	1.132
Total de fornecedores e provisão para garantia	3.451	1.132

Fornecedores de bens e bens e serviços representam as obrigações da sociedade decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades. Essa fonte externa oferece recursos com vencimento no curto ou longo prazo.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possui o montante de R\$3.248 (R\$0 em 31 de dezembro de 2024), de nota de débito a favor Cyrela Brazil Realty S.A., referente a reembolso periódico previsto em contrato de construção a ser pagos até janeiro de 2026.

8. PARTES RELACIONADAS

Os saldos são assim apresentados:

	2025	2024
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos	14	15
	14	15

9. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

O saldo está apresentado no ativo não circulante da seguinte forma:

	2025	2024
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	-	27.000
Total de Adiantamento de Clientes	-	27.000

10. OUTROS PASSIVOS

O saldo pode ser assim representado:

	2025	2024
Demais contas (i)	860	860
	860	860

(i) São depósitos judiciais recebidos e que estão sob processo de reconhecimento do crédito.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito de R\$83.639 em 31 de dezembro de 2025, sendo R\$79.549 integralizado e R\$4.090 a integralizar. (R\$60.783 em 31 de dezembro de 2024).

Em 7 de abril de 2025, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$22.856, conforme a 9ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 22.855.741 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$60.783 para R\$83.639, dividido em 83.638.786 cotas. O aumento do capital subscrito foi feito uma parte via integralização de AFACs anteriormente recebidos no montante de R\$23.842 e uma parte via caixa no montante de R\$4.551.

Descrição	2025	2024
SNOWBIRD MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB.		
Part. Societaria - %	100%	100%
Qtde. Cotas	83.638.786	60.783.045
Capital - R\$	83.639	60.783

12. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	2025	2024
Receita Bruta Operacional		
Incorporação e Permuta	27.941	-
Prestação de serviços e outras	25	-
Deduções da Receita Bruta	(1)	-
Receita Líquida Operacional	27.965	-
 Custo de Incorporação e Permuta	 (29.772)	 -
Lucro/(Prejuízo) Bruto Operacional	(1.807)	-

13. DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais ocorridas no exercício podem ser assim representadas:

Descrição	2025	2024
Mídia	(240)	(1)
Estandes	(85)	-
Serviços de terceiros - comerciais	(15)	-
	(340)	(1)

14. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas ocorridas no exercício podem ser assim representadas:

	2025	2024
Serviços de terceiros - adm.	(7)	-
Outras despesas administrativas (i)	(981)	(1.385)
	(988)	(1.385)

(i) Refere-se substancialmente a Administração de serviços de incorporação

15. RESULTADO FINANCEIRO

As principais despesas e receitas incorridas no exercício podem ser assim apresentadas:

Despesas Financeiras	2025	2024
Juros Sobre Tributos	-	(2)
Multas Sobre Tributos	(1)	(12)
Multas Diversas	(16)	-
Imposto Sobre Operações Financeiras - IOF	(4)	(18)
Variações Monetárias Diversas	(10)	(6)
	(31)	(38)
 Receitas financeiras:	 2024	 2024
Atualização Financeira	5	-
Rendimento em Aplicações de Renda Fixa	242	369
Outras Receitas financeiras	-	5
	247	374
 Resultado Financeiro	 216	 336

16. 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
Ativos Financeiros		
Caixa e equivalente de caixa (ii)	1.621	2
Titulos e valores mobiliários(ii)	1.080	2.737
	2.701	2.739
Passivos Financeiros		
Fornecedores de bens e serviços (ii)	(3.451)	(1.132)
Obrigações com partes relacionadas (ii)	(14)	(15)
	(3.465)	(1.147)

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.

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 12/2025	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	1.080	CDI	13,92%	10,44%	6,96%
Receita projetada			150	113	75

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 dezembro de 2025 e de 2024, a Empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.
