

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do
Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Acionistas da

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da Cbr 148 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 148 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.

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Cbr 148 Empreendimentos Imobiliários Ltda., referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não foram examinadas por nós ou outros auditores independentes.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

São Paulo, 17 de julho 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 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Notas	2025	2024	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2025	2024
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.744	138	Empréstimos e financiamentos	9	669	325
Títulos e valores mobiliários	4	11.664	21.182	Fornecedores de bens e serviços	10	2.470	4.289
Contas a receber	5	231.129	24.602	Provisão para manutenção de imóveis	-	464	-
Imóveis a comercializar	6	56.134	74.418	Impostos e contribuições a recolher	-	586	377
Despesas com vendas a apropriar	-	235	1.262	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17 a.	4.793	511
Outros ativos	-	1.273	1.014	Obrigações a pagar com partes relacionadas	11	235	114
Total do ativo circulante		302.179	122.616	Adiantamentos de clientes	-	-	3
				Outros passivos	-	1	60
				Total do passivo circulante		9.218	5.679
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Contas a receber	5	-	85.300	Empréstimos e financiamentos	9	145.227	76.094
Partes relacionadas	-	3	25	Provisão para manutenção de imóveis	-	2.583	1.637
Impostos e contribuições a compensar	7	142	72	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17 a.	4.424	3.885
Outros ativos	-	2	-	Total do passivo não circulante		152.234	81.617
Imobilizado	8	-	1.611	Patrimônio líquido			
Total do ativo não circulante		147	87.008	Capital social	13	62.551	62.551
				Lucros acumulados	-	78.323	59.777
				Total do patrimônio líquido		140.874	122.328
Total do ativo		302.326	209.624	Total do passivo e patrimônio líquido		302.326	209.624

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	2025	2024
Receita líquida operacional	14	182.571	129.179
Custo das vendas e serviços realizados	14	(114.087)	(83.150)
Imóveis vendidos		(116.456)	(87.197)
Provisão para distrato		2.369	4.047
Lucro bruto operacional	14	68.484	46.029
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	15	(6.511)	(6.678)
Despesas gerais e administrativas	-	(14)	(6)
Lucro antes do resultado financeiro		61.959	39.345
Resultado Financeiro	16	316	904
Despesas financeiras		(1.554)	(488)
Receitas financeiras		1.870	1.392
Lucro antes dos impostos		62.275	40.249
Imposto de renda e contribuição social		(4.129)	(2.959)
Diferido	17 b.	(2.314)	(1.584)
Corrente	17 b.	(1.815)	(1.375)
Lucro líquido do exercício		58.146	37.290

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	2025	2024
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	58.146	37.290
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	58.146	37.290

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Capital Social	Lucros/Prejuízos Acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
Em 31 de Dezembro de 2023 (não auditado)		57.986	22.487	4.565	85.038
Transações de Capital:					
Aumento de capital		4.565	-	(4.565)	-
Lucro do exercício		-	37.290	-	37.290
Em 31 de Dezembro de 2024	13	62.551	59.777	-	122.328
Transações de Capital:					
Distribuição de lucros	13 a.	-	(39.600)	-	(39.600)
Lucro do exercício		-	58.146	-	58.146
Em 31 de Dezembro de 2025	13	62.551	78.323	-	140.874

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**Demonstrações dos fluxos de caixa método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de Reais - R\$)**

	Notas	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.		62.275	40.249
Ajustes por:			
Depreciação de bens do ativo imobilizado	8/ 15	611	2.414
Baixa de bens do ativo imobilizado	8	1.000	-
Rendimentos de aplicações		(1.777)	(1.318)
Impostos diferidos		2.507	1.767
Ajustes a valor presente	5	5.693	8.200
Provisões para risco de crédito	14	3.918	6.498
Provisão para distrato	14	2.369	4.097
Provisões para garantia		1.410	1.050
Encargos financeiros incorridos	9	11.116	504
		89.122	63.461
Variação nos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber		(130.838)	(97.130)
Imoveis a comercializar		15.915	(16.636)
Despesas com vendas a apropriar		1.027	145
Impostos e contribuições a compensar		(70)	(61)
Outros ativos		(261)	(916)
Partes relacionadas		22	(22)
Fornecedores de bens e serviços		(1.819)	1.774
Contas a pagar por aquisição de imóveis		-	(31.593)
Impostos e contribuições a recolher		211	(520)
Obrigações a pagar com partes relacionadas		121	(329)
Adiantamento de clientes		(3)	(113)
Outros passivos		(60)	27
Caixa e equivalentes aplicados nas atividades operacionais:		(26.633)	(81.912)
Juros pagos	9	(8.639)	(1.321)
Impostos e contribuições pagos		(1.817)	(1.514)
Caixa e equivalentes aplicados nas atividades operacionais:		(37.089)	(84.747)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento empréstimos e financiamentos	9	67.000	77.236
Aquisição de bens do ativo imobilizado	8	-	(95)
Distribuição de lucros	13 a.	(39.600)	-
Aplicações financeiras e fundos		11.295	7.545
Caixa e equivalentes de caixa provenientes nas atividades de investimento		38.695	84.686
AUMENTO/ (REDUÇÃO) DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		1.606	(61)
Saldo inicial		138	199
Saldo final		1.744	138
AUMENTO/ (REDUÇÃO) DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		1.606	(61)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CBR 148 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia”) foi constituída em 30 de novembro de 2021. A Empresa possui sede em São Paulo e tem como objeto desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimento imobiliário de natureza mista, composto por unidades residenciais e não residenciais, por meio de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, nos imóveis registrados no 15º Ofício de notas da Capital do Estado do Rio de Janeiro sob a matrícula de nº. 94.104-37 (em conjunto, o “Imóvel”, e, ainda, o “Empreendimento Imobiliário” ou, simplesmente “Empreendimento”). Para fins de realização do Empreendimento, os terrenos que compõem o Imóvel serão unificados e, posteriormente, desmembrados em 3 (três) lotes distintos, de modo que será desenvolvido um empreendimento imobiliário em cada lote, cada qual compreendendo uma incorporação imobiliária específica e independente das demais, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, conforme identificados no Plano de Negócios (abaixo definido), sendo que cada um dos imóveis que receberá uma incorporação é denominado “Lote” e cada uma das incorporações que comporá o Empreendimento é doravante denominada “Incorporação”.

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

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

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

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

2.1 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

i) Declaração de conformidade

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

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela administração em 17 de julho de 2026.

ii) Base de elaboração

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

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

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

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

2.3 Resumo das principais práticas contábeis adotadas

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

- i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:
 - a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de controle), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
 - b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: A Empresa, adotou o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas 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 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

ii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela 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.

2.3.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3.3 Títulos e valores mobiliários

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

2.3.4 Contas a receber

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

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

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

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Apuração do resultado

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

2.3.5 Ajuste a valor presente (AVP)

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Empresa, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 7,87 % ao ano. O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2025 o montante de R\$ 5.693.

2.3.6 Imóveis a comercializar

a) Formação do custo

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

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

i) Segregação entre circulante e não circulante

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

b) Capitalização de encargos financeiros

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

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

2.3.7 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8.

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

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

2.3.8 Despesas com vendas a apropriar

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

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

2.3.9 Demais ativos e passivos

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

2.3.10 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

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

2.3.11 Instrumentos financeiros

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

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

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

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

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

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais – R\$, exceto quando mencionado 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 Empresa transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Empresa não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes

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

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

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

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

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

iv) Passivos financeiros a custo amortizado

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

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

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

(i) Pronunciamento contábeis vigentes

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 Empresa.

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

(ii) 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 da norma IAS 21 (CPC 02) - Falta de conversibilidade. Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de conversibilidade em outra moeda.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025. Aplicação antecipada permitida.
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.

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3. CAIXA EQUIVALENTE 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	2024
Caixas e bancos		207	138
Certificados de depósitos bancários	(i)	1.537	-
Total		1.744	138

- (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. Em 31 de dezembro de 2025 têm rendimento médio de 75% do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

A composição de saldo é demonstrada a seguir:

Descrição		2025	2024
Fundos	(i)	11.664	21.182
Total		11.664	21.182

- (i) A Empresa possui aplicação nos fundos de investimento 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 remuneradas, em média, à taxa de 101,97% do CDI em 31 de Dezembro de 2025 (104,43% em 31 de Dezembro de 2024), 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. CONTAS A RECEBER

A composição de saldo é demonstrada a seguir:

Descrição		2025	2024
Contas a receber		250.446	130.994
(-) Ajuste à valor presente (AVP)		(4.563)	(10.256)
(-) Provisão para distrato (*)		(14.754)	(10.836)
Total		231.129	109.902
Ativo circulante		231.129	24.602
Ativo não circulante		-	85.300
Total		231.129	109.902

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

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

(AVP) O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Empresa, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 7,87% ao ano.

Aging list do contas a receber:

	2025	2024
Vencidas:		
Até 90 dias	1.021	119
De 91 até 180 dias	351	62
Acima de 180 dias	243	54
Total vencidas	1.615	235
A vencer:		
	2025	2024
2025	-	24.367
2026	229.514	85.300
Total a Vencer	229.514	109.667
Total de vencidas e a vencer	231.129	109.902

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A composição de saldo é demonstrada a seguir:

Descrição		2025	2024
Imóveis em construção		45.201	67.164
Encargos capitalizados ao estoque	(i)	1.978	668
Provisão para distratos	(ii)	8.955	6.586
Total		56.134	74.418

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

- (i) A apropriação dos encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH capitalizados é realizada conforme OCPC 01 (R1).
- (ii) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

Descrição	2025	2024
Saldo negativo de IRPJ	142	72
Total	142	72

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

8. IMOBILIZADO LÍQUIDO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Saldo em 31.12.2023 (não auditado)	Adições	Depreciação	Saldo em 31.12.2024	Depreciação	Baixas	Saldo em 31.12.2025
	Taxa Depreciação							
Estande de Vendas	(i)	3.930	95	(2.414)	1.611	(611)	(1.000)	-
Total		3.930	95	(2.414)	1.611	(611)	(1.000)	-

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

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Descrição	2025	2024
Financiamentos - juros a pagar	669	325
Financiamentos – principal	145.227	76.094
Total	145.896	76.419
Passivo circulante	669	325
Passivo não circulante	145.227	76.094
Total	145.896	76.419

- (i) Em 29 de outubro de 2023 foram obtidos empréstimos para construção dos empreendimentos imobiliários com prazo de 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, dos quais possuem garantias de hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Empresa e recebíveis imobiliários. Os encargos possuem taxa média entre 8,50 % ao ano, (acrescido de TR).
- Os contratos preveem cláusulas de vencimento antecipado em caso de descumprimento das obrigações assumidas, incluindo, entre outras, a destinação dos recursos ao objeto contratual, o registro das garantias reais, e o cumprimento do cronograma físico-financeiro das obras.
- As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis correspondentes a aproximadamente 120% a 130% do saldo dos empréstimos, além de hipoteca do terreno e das futuras unidades e aval da Empresa.

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	2025	2024
Saldo Inicial	76.419	-
Adições	67.000	76.283
Pagamento de juros	(8.639)	(368)
Juros e encargos	11.116	504
Saldo Final	145.896	76.419

Aging list:

Ano	2025	2024
2026	669	325
2027	1.625	852
2028	2.438	1.277
2029	3.250	1.703
2030 em diante	137.914	72.262
Total	145.896	76.419

10. FORNECEDORES DE BENS E SERVIÇOS

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de R\$ 2.470 (R\$ 4.289 em 31 de dezembro de 2024), refere-se substancialmente as obrigações da Empresa decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades.

11. OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos em partes relacionadas são assim apresentados:

Descrição	2025	2024
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos Participações	165	113
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	1
Total	235	114

12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

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

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social em 31 de dezembro de 2025 e 2024 no montante de R\$ 62.551, está representado por 62.550.975 ações todas nominativas de valor unitário de R\$ 1, totalmente subscritas e integralizadas

Sócios	2025 e 2024		
	Part. Societária - %	Qtde. Ações	Capital - R\$
Cyrela Brazil Realty S/A	60%	37.530.585	37.530
Leblon Realty I Participações Ltda.	15%	9.382.645	9.383
Nemview 35 Gestão Patri E Part.	25%	15.637.745	15.638
Total	100%	62.550.975	62.551

a) Distribuição de lucros

Cumpridas as formalidades legais aplicáveis, os sócios, representando a totalidade do capital social votante, deliberaram, sem ressalvas, aprovar a distribuição de lucros apurados pela Empresa até o exercício de 2025, realizada de forma proporcional entre os sócios, no montante total de R\$ 39.600.

A distribuição ocorreu conforme segue:

- **R\$ 23.760 (vinte e três milhões, setecentos e sessenta mil reais)** à CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS;
- **R\$ 9.900 (nove milhões e novecentos mil reais)** à NEWVIEW 35 GESTÃO PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.;
- **R\$ 5.940 (cinco milhões, novecentos e quarenta mil reais)** à LEBLON REALTY I PARTICIPAÇÕES LTDA.

14. LUCRO BRUTO

A composição é demonstrada a seguir:

	2025	2024
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	190.333	138.422
Provisão para distrato	(3.918)	(6.498)
Subtotal	186.415	131.924
Deduções da receita bruta	(3.844)	(2.745)
Receita líquida operacional	182.571	129.179
Custo das vendas e serviços realizados		
Imóveis vendidos	(116.456)	(87.197)
Provisão para distrato	2.369	4.047
Total	(114.087)	(83.150)
Lucro bruto operacional	68.484	46.029

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

15. DESPESAS COM VENDAS

A composição é demonstrada a seguir:

Descrição		2025	2024
Serviços de terceiros – comerciais	(i)	(2.879)	(2.210)
Outros comerciais		(2.058)	(769)
Depreciação		(611)	(2.413)
Mídia		(964)	(1.285)
Total		(6.512)	(6.678)

(i) Substancialmente, gastos com marketing institucional.

16. RESULTADO FINANCEIRO

A composição é demonstrada a seguir:

	2025	2024
Despesas Financeiras		
Juros SFH	(1.311)	(298)
Outras despesas financeiras	(124)	(78)
Despesas bancárias	(109)	(111)
Variações monetárias passivas	(8)	-
Juros empréstimos nacionais e estrangeiros	(2)	(1)
Total	(1.554)	(488)
Receitas Financeiras:		
Rendimentos de aplicações	1.777	1.318
Outras receitas financeiras	47	44
Juros ativos diversos	44	26
Descontos obtidos	2	4
Total	1.870	1.392
Total	316	904

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Diferidos cuja base promitente societário líquido do AVP:

a) Passivo

	2025	2024
Passivo		
IRPJ	3.089	1.521
CSLL	1.618	796
Provisão para distratos	(283)	(208)
Subtotal	4.424	2.109
PIS	907	447
COFINS	4.193	2.065
Provisão para distratos	(307)	(225)
Subtotal	4.793	2.287
Total	9.217	4.396
Passivo circulante	4.793	511
Passivo não circulante	4.424	3.885
Total	9.217	4.396

b) Resultado

	2025	2024
1 - Receitas Operacionais	120.537	82.518
a) Base de Cálculo RET	120.537	82.518
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)	2.314	1.584
Receitas de Vendas de Imóveis, líquidas	64.257	49.477
b) Base de Cálculo RET	64.257	49.477
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)	1.234	950
2. Outras Receitas	1.779	1.322
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)	427	317
3. Adicional de impostos de renda:		
Base de cálculo do imposto adicional	1.779	1.322
Dedução do adicional	(240)	(240)
Base de cálculo do imposto ajustada	1.539	1.082
Adicional imposto de renda (10%)	154	108
Total da despesa com impostos de renda e contribuição social		
Impostos de Recolhimento Diferido	(2.314)	(1.584)
Impostos Correntes	(1.815)	(1.375)
	(4.129)	(2.960)

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os principais instrumentos financeiros da Empresa referem-se a caixa e equivalentes de caixa, fornecedores, entre outros.

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

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

A composição é demonstrada a seguir:

	2025	2024
Ativos Financeiros	244.537	131.222
Avaliados pelo método do Valor Justo por meio do Resultado (VJR)		
Caixas e Equivalentes de Caixa (NE 3)	1.744	138
Títulos e Valores Mobiliários (NE 4)	11.664	21.182
<i>Avaliados pelo método do Custo Amortizado (CA)</i>		
Conta a receber (NE 5)	231.129	109.902
Passivos Financeiros	148.601	80.822
Fornecedores e provisão para garantia (NE 10)	2.470	4.289
Obrigações com partes relacionadas (NE 11)	235	114
Empréstimos e financiamentos (NE 9)	145.896	76.419

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

- (i) Nível 1 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
- (ii) Nível 2 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

b) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

Risco de Mercado

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

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

CBR 148 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de crédito

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

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

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

Risco de liquidez

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

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

c) Derivativos

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

* * *