

CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações Financeiras

em 31 de dezembro de 2025

com Relatório dos Auditores Independentes

CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2025.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Quotistas da
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”)** 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 nesta data, assim 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 030 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2025 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

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 Sociedade, 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.

Responsabilidade 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.

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras--Continuação

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 mantivemos 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar a 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade;
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras 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 Sociedade. 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante os nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de julho de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Nelson Varandas dos Santos
Contador CRC 1SP-197.110/O-3

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
BALANÇOS PATRIMONIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 e 2024
(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2025	2024	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2025	2024
Circulante		14.481	487	Circulante		1.203	31
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	22	1	Fornecedores de bens e serviços		32	20
Títulos e valores mobiliários	4	2.995	430	Impostos e contribuições a recolher	8	1.137	10
Contas a receber	6	11.397	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		33	-
Demais contas		67	56	Obrigações a pagar com partes relacionadas	7	-	2
				Demais contas		1	-
Não Circulante		232.219	245.461				
Realizável a longo prazo		232.219	245.461				
Contas a receber	6	1.047	-	Não Circulante		98	-
Créditos a receber com partes relacionadas	7	1.778	-	Exigível a longo prazo		98	-
Imóveis a comercializar	5	229.394	245.461	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		98	-
				Patrimônio líquido		245.399	245.917
				Capital social	9a)	243.834	243.834
				Reserva de lucros		-	2.083
				Adiantamento para futuro aumento de capital	9b)	1.565	-
TOTAL DO ATIVO		246.700	245.948	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		246.700	245.948

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
 (Em Milhares de Reais)

DESCRIÇÃO	NOTAS	2025	2024
Receita líquida operacional		17.758	-
Dos imóveis vendidos		(19.036)	-
Custo das vendas e serviços realizados		(19.036)	-
Prejuízo bruto operacional	10	(1.278)	-
Receitas (despesas) operacionais		(14)	3.348
Despesas com vendas		(4)	-
Despesas gerais e administrativas		(15)	(19)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		5	3.367
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(1.292)	3.348
Resultado Financeiro	12	122	(1.237)
Despesas financeiras		(1)	(1.285)
Receitas financeiras		123	48
Lucro/(Prejuízo) Antes do IR e CS		(1.170)	2.111
Imposto de renda e contribuição social	13	(604)	(28)
Diferido		(60)	-
Corrente		(544)	(28)
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício		(1.774)	2.083

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em Milhares de Reais)

	2025	2024
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício	(1.774)	2.083
Resultado abrangente total, líquido de impostos	(1.774)	2.083

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
 (Em Milhares de Reais)

	NOTAS	CAPITAL SOCIAL		RESERVA DE LUCROS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		INTEGRALIZADO	ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO CAPITAL		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		244.385	6.571	(52.355)	198.602
Aumento (redução) de capital	9a)	(551)	-	52.354	51.803
Adiantamento para futuro aumento de capital	9b)	-	(6.571)	-	(6.571)
Lucro líquido do exercício		-	-	2.083	2.083
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		243.834	-	2.083	245.918
Adiantamento para futuro aumento de capital	9b)	-	1.565	-	1.565
Dividendos distribuídos	9c)	-	-	(309)	(309)
Prejuízo do exercício		-	-	(1.774)	(1.774)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		243.834	1.565	-	245.400

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em Milhares de Reais)

	2025	2024
Lucro/(Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(1.171)	2.111
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	1	1.284
Pis e Cofins diferidos	71	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	123	48
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(976)	3.443
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(12.443)	-
Imóveis a comercializar	16.067	(1.749)
Demais contas ativo	(11)	(22)
Partes relacionadas	(1.780)	1.610
Impostos e contribuições a recolher	597	20
Fornecedores e provisão para garantia	12	(3.267)
Caixa e equivalentes provenientes das atividades operacionais:	1.466	35
Impostos e contribuições pagos	(13)	(45)
Juros pagos	-	(2.149)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	1.453	(2.159)
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Aumento (redução) de investimento	-	1
Títulos e Valores Mobiliários	(2.688)	(219)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de investimento	(2.688)	(218)
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	(42.856)
Distribuição de Dividendos	(309)	-
Recursos capitalizáveis	-	51.803
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.565	(6.571)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de financiamento	1.256	2.376
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	21	(1)
Saldo inicial	1	2
Saldo final	22	1
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	21	(1)

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CBR 030 Empreendimentos Imobiliários LTDA. (“Sociedade”) foi constituída em 01 de julho de 2013. A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado Av. Ayrton Senna, nº 2.800, na Cidade de Rio de Janeiro, RJ.

A Sociedade vem dando continuidade aos esforços para o desenvolvimento, faseamento e respectivas aprovações visando a incorporação imobiliária do empreendimento, porém sem ainda ter uma data prevista para lançamento a mercado.

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é responsável pela gestão das operações da CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade apresenta capital circulante positivo de R\$ 13.278 (R\$ 456, em 2024).

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

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras.

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade 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 companhia, 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.

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.

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 Sociedade 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 Sociedade 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, contingências entre outros.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade 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.

2.3.2 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.

2.3.3. Apuração do resultado

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

2.3.4. Imóveis a comercializar

i) 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.

ii) 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.

2.3.6. 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.

2.3.7. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

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, há a opção pelo regime de lucro presumido. Para as sociedades optantes, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, 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 há 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).

Em 31 de dezembro de 2025, a sociedade em questão é optante pelo Lucro presumido.

2.3.8. Instrumentos financeiros

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

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 Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia 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 companhia 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, o Grupo 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.

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, reconhecida na demonstração do resultado.

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Sociedade não adotou as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IFRS 18 CPC 26(R1)	Apresentação e Divulgações nas Informações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
IFRS 9 e IFRS 7	Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	01/01/2026

A Administração da Sociedade não espera nenhum impacto material nas demonstrações financeiras, seja pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

3. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	2025	2024
Caixa e Bancos	22	1

A Sociedade possui caixa e equivalentes de caixa relativos a saldos bancários disponíveis. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo está representado por R\$ 22 (Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$ 1).

4. TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS

	2025	2024
Fundo de Investimento (i)	2.995	430

A Sociedade 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 101,78 do CDI (104,43%% em 31 de dezembro de 2024).

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

	2025	2024
Terrenos para futuras incorporações	229.394	245.461
ativo circulante	-	-
ativo não circulante	229.394	245.461

A classificação dos terrenos é realizada com base na estratégia de realização dos ativos, considerando sua destinação primária futura incorporação imobiliária, ou até a comercialização, conforme a expectativa de prazo e os planos de desenvolvimento revisados periodicamente pela administração.

6. CONTAS A RECEBER

Descrição	2025	2024
Contas a receber	12.444	-
Total	12.444	-
Circulante	11.397	-
Não circulante	1.047	-

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo representado pelas parcelas da venda parcial do terreno.

7. PARTES RELACIONADAS

Os saldos em partes relacionadas são assim apresentados:

	Ativo		Passivo	
	2025	2024	2025	2024
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos E Participações.	1.778	-	-	1
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	1
Total	1.778	-	-	2

8. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Descrição	2025	2024
IRPJ a recolher	339	1
CSLL a recolher	188	4
PIS a recolher	107	-
COFINS a recolher	495	-
IRRF a recolher	1	-
PIS/COFINS/CSLL Retido na Fonte - Lei 10.833/03	4	2
IPTU	3	3
Total	1.137	10

Os valores registrados referem-se às obrigações tributárias e contribuições sociais incidentes sobre as operações da Sociedade, apurados conforme a legislação vigente e reconhecidos pelo regime de competência.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 243.834 em 31 de dezembro de 2025 e em 2024.

- Em 02 de julho de 2024, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se a transformação da natureza jurídica da Companhia para sociedade empresária de responsabilidade Limitada.
- Em 1 de agosto de 2024, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se um aumento de capital em R\$ 52.404, mediante a emissão de 52.404 novas quotas ordinárias nominativas e sem valor nominal de R\$ 1,00 emitidas por quota, todas emitidas e subscritas pela sócia CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES passando o capital social de R\$ 244.385 para R\$ 296.789. E a redução de R\$ 52.355 mediante ao cancelamento 52.355 quotas, passando o capital social de R\$ 296.789 para 244.434.

- Em 2 de setembro de 2024, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se uma redução de capital em R\$ 600, mediante ao cancelamento de 600 quotas do capital da sociedade, com valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, todas pela sócia CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS passando o capital social de R\$ 244.434. Para 243.834.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$1.565.

Durante o exercício de 2024 foram realizados aportes no total de R\$ 45.833 e foram integralizados o montante de R\$ 52.404

c) Dividendos distribuídos

Em 2025 a sociedade distribuiu dividendos no montante de R\$ 309.

10. PREJUÍZO BRUTO

	2025	2024
Receita Bruta	18.431	-
Incorporação e revenda de imóveis	18.431	-
Deduções da receita bruta	(673)	-
Receita líquida operacional	17.758	-
Custo das vendas e serviços realizados	(19.036)	-
Dos imóveis vendidos	(19.036)	-
Prejuízo bruto operacional	(1.278)	-

A receita de revenda de imóveis decorre da venda parcial do terreno, correspondente aos lotes 1 e 2 do PAL 50.156, situados na Avenida Ayrton Senna, dos quais o Lote 1 foi alienado à parte relacionada.

11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Principais instrumentos financeiros

A Sociedade 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 Sociedade não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	2025	2024	Classificação
Ativos Financeiros	17.238	431	
Caixas e Equivalentes de Caixa (ii)	22	1	Valor Justo por meio do resultado
Titulos e Valores Mobiliários (ii)	2.995	430	Valor Justo por meio do resultado
<i>Avaliados pelo método do Custo Amortizado (CA)</i>			
Conta a Receber	12.443	-	Custo Amortizado
Créditos a Receber com partes relacionadas	1.778	-	Custo Amortizado
Passivos Financeiros	32	22	
<i>Avaliados pelo método do Custo Amortizado (CA)</i>			
Fornecedores de Bens e Serviços	32	20	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	-	2	Custo Amortizado

A Sociedade 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 Companhia faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir:

- (i) Nível 1 – São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração.
- (ii) Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
- (iii) Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

Os Ativos financeiros da Companhia são classificados como Nível 2 da hierarquia do valor justo.

b) Considerações sobre risco e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Sociedade 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.

- Risco de taxa de juros: os resultados da Sociedade estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, e contas a receber de clientes.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Sociedade está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Sociedade 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, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para perda esperada é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Sociedade, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade e suas controladas não disporem 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 Sociedade e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Sociedade, 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 Sociedade.

(iv) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Sociedade é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios e maximizar o valor aos acionistas.

A Sociedade controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Sociedade pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

12. RESULTADO FINANCEIRO

Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	2025	2024
Despesa Financeira		
Juros de empréstimos nacionais	0	(1.284)
Despesas Bancárias	(1)	(1)
	(1)	(1.285)
Receita Financeira		
Rendimento de aplicação financeira	123	48
Juros Ativos Diversos	-	-
Outras Receitas Financeiras	-	-
	123	48
Resultado Financeiro Líquido	122	(1.237)

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Descrição	2025	2024
Corrente	(544)	
IRPJ	(354)	-
CSLL	(190)	-
Diferido	(60)	
IRPJ	(39)	-
CSLL	(21)	-
Total	(604)	-

14. CONTINGÊNCIAS

Nos exercícios de 2025 e 2024 a Sociedade não possui contingências prováveis e nem possíveis.

15. COBERTURA DE SEGUROS

A Sociedade não possui seguros contratados nos exercícios de 2025 e 2024.

16. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Sociedade foram aprovadas pela Administração em 23 de julho de 2026.