

# **Cyrela JCPM Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2024 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradores da  
Cyrela JCPM Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Cyrela JCPM Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 Cyrela JCPM Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

### **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, 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.

### **Ênfases**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.(i), as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as "IFRS Accounting Standards", emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, certos gastos da Companhia são assumidos pelo acionista controlador. Portanto, caso a Companhia operasse de forma isolada, as demonstrações financeiras poderiam apresentar alterações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 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](http://www.deloitte.com/about)

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## **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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na 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 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.

## **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 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, 7 de abril de 2025



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



Tarcisio Luiz dos Santos  
Contador  
CRC nº 1 SP 207626/O-0

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2024	2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2024	2023
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	6	20	Fornecedores de bens e serviços		18	20
Títulos e valores mobiliários	4	3.604	3.352	Impostos e contribuições a recolher		22	20
Contas a receber	5	2.238	3.348	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	6	71	100
Impostos e contribuições a compensar		30	30	Obrigações a pagar com partes relacionadas	7	768	989
Demais contas		30	33	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	8	247	230
				Demais contas		500	916
		<u>5.908</u>	<u>6.783</u>			<u>1.626</u>	<u>2.275</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Realizável a longo prazo				Exigível a longo prazo			
Contas a receber	5	171	326	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	8	288	281
Impostos e contribuições a compensar		46	462	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	6	72	105
Créditos a receber com partes relacionadas	7	1.653	1.653			<u>360</u>	<u>386</u>
Demais contas		-	149	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	9		
		<u>1.870</u>	<u>2.590</u>	Capital social		7.144	7.144
				Retenção de Lucros		(1.353)	(432)
				<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>5.791</u>	<u>6.712</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>7.778</u></u>	<u><u>9.373</u></u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u><u>7.778</u></u>	<u><u>9.373</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO  
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
(Em Milhares de Reais)

	Notas	2024	2023
<b>RECEITA BRUTA OPERACIONAL</b>			
Incorporação e revenda de imóveis		(195)	50
Provisão Para Créditos De Liquidação Duvidosa		290	505
Prestação de serviços e outras		-	-
		<u>95</u>	<u>555</u>
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>			
Receita líquida operacional		<u>2</u>	<u>(15)</u>
		<u>97</u>	<u>540</u>
<b>DOS IMÓVEIS VENDIDOS</b>			
Custo das vendas e serviços realizados		<u>(24)</u>	<u>(11)</u>
		<u>(24)</u>	<u>(11)</u>
<b>LUCRO BRUTO OPERACIONAL</b>	10	<u>73</u>	<u>529</u>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Despesas com vendas	11	(26)	(34)
Despesas gerais e administrativas	12	(249)	(1.059)
Resultado de participações societárias:			
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	13	(1.241)	2.491
		<u>(1.443)</u>	<u>1.927</u>
<b>PREJUÍZO BRUTO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<u>(1.443)</u>	<u>1.927</u>
Resultado Financeiro		<u>671</u>	<u>446</u>
Despesas financeiras	14	(21)	-
Receitas financeiras	14	692	446
		<u>(772)</u>	<u>2.373</u>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO ANTES DO IR E CS</b>		<u>(772)</u>	<u>2.373</u>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>			
Diferido		30	24
Corrente		(178)	(264)
		<u>(148)</u>	<u>(240)</u>
<b>PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS</b>		<u>(920)</u>	<u>2.133</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES  
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
(Em Milhares de Reais)

---

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	(920)	2.133
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	<u>(920)</u>	<u>2.133</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Reservas de lucros		Total	
	Integralizado	Retenção de lucros	Lucros/(Prejuízos) acumulados		
	Nota				
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		7.144	(2.565)	-	4.579
Resultados do período:					
Lucro líquido do período		-	-	2.133	2.133
Destinação do lucro:					
Reserva de retenção de lucros		-	2.133	(2.133)	-
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		7.144	(432)	-	6.712
Resultados do período:					
Prejuízo líquido do período		-	-	(920)	(920)
Destinação do lucro:					
Reserva de retenção de lucros		-	(920)	920	-
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		<u>7.144</u>	<u>(1.353)</u>	<u>-</u>	<u>5.791</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social.	(772)	2.373
Impostos diferidos	(32)	(26)
Provisões para garantia	-	11
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(419)	(408)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	24	(2.575)
Provisões para risco de crédito	290	505
	<u>(909)</u>	<u>(120)</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	975	217
De partes relacionadas	(221)	(480)
Impostos e contribuições a compensar	416	(11)
Demais contas ativo	152	(5)
Impostos e contribuições a recolher	6	(8)
Fornecedores de Bens e Serviços	(2)	(66)
Provisão para manutenção de imóveis	-	(10)
Outros passivos	(415)	887
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	2	404
Impostos e contribuições pagos	<u>(182)</u>	<u>(264)</u>
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	<u>(180)</u>	<u>140</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Títulos e Valores Mobiliários	<u>167</u>	<u>(153)</u>
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	167	(153)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	-	-
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(14)</u>	<u>(13)</u>
Saldo inicial	20	33
Saldo final	6	20
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(14)</u>	<u>(13)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyrela JCPM Empreendimento Imobiliário SPE S.A. (“Companhia”) foi constituída em 7 de maio de 2008 sob a denominação de Cyrela Mediterrâneo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e foi transformada em sociedade anônima de capital fechado em 1º de outubro de 2008. A sede social da Companhia está localizada na Rua do Rócio, 109 - 3º andar, Sala 01 - parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco.

O empreendimento Le Parc Boa Viagem que foi lançado em agosto de 2011, foi concluído em maio de 2014 para fase 01 e setembro de 2014 para as fases 02 e 03.

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

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

##### 2.1. Apresentação e base de preparação

###### (i) *Declaração de conformidade*

As demonstrações financeiras da Companhia 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).

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.

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

## 2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas.

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 Companhia 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, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

### (i) *Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de estoques de imóveis a comercializar é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. Não foram identificados indicativos no ano.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

### (ii) *Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes*

A Companhia mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado em premissas que consideram o histórico de suas operações correntes e suas estimativas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

(iii) *Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis*

A Companhia reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis (Nota 10). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

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 quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
  - b) O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
  - c) Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”;
  - d) Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
  - e) Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
  - f) Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
  - g) As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

- h) 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 Companhia 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.

#### *Instrumentos Financeiro*

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, entre outros.

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

(ii) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e recebíveis. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

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.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e outros.

(iii) 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 Companhia 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.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(iv) Passivos financeiros

Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros 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 reconhecida na demonstração do resultado.

*Caixa e equivalentes de caixa*

A Companhia 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.

*Títulos e valores mobiliários*

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários e fundos de investimentos exclusivos. São classificados como valor justo por meio do resultado, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

*Imóveis a comercializar*

(v) 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, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

(vi) Capitalização de encargos financeiros

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

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

*Contas a Receber*

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para créditos de realização duvidosa. Caso existam indícios de que o valor registrado é menor que o valor recuperável do contas a receber, a provisão é constituída.

*Fornecedores de bens e serviços*

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

*Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido*

(vii) 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.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos está submetida 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, efetuaram 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).

(viii) 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.

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.

*Obrigações a pagar por partes relacionadas*

Os saldos das transações entre a Companhia e seus sócios, são registrados em conta de "Partes relacionadas" ativa ou passiva

*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.

Provisões

(ix) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis e remotas são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

(x) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas, conforme premissas definidas pela Companhia. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado, conforme nota explicativa nº 2.3.1 i).

*Impostos sobre vendas*

No regime de tributação de lucro presumido, de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia a não adotou as normas novas e abaixo relacionadas:

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 <sub>2</sub> e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Sem definição

A Companhia não espera que as normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

3. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

A Companhia tem como caixa e equivalente de caixa no montante de R\$6 em 31 de dezembro de 2024 ( R\$20 em 31 de dezembro de 2023).

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caixas e Bancos	6	20
	<u>6</u>	<u>20</u>

## 4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fundos de investimento (i)	3.604	3.352
	<u><b>3.604</b></u>	<u><b>3.352</b></u>

- (i) A companhia 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 31 de dezembro de 2024, em média, à taxa de 104,43% do CDI (104,60% em 31 de dezembro de 2023).

## 5. CONTAS A RECEBER

	<u>4T24</u> <u>2024</u>	<u>4T23</u> <u>2023</u>
Empreendimentos concluídos	3.582	5.137
Empreendimentos em construção	-	-
(-) Ajuste à valor presente (AVP)	-	-
(-) Provisão para risco de crédito (i)	(1.173)	(1.463)
(-) Provisão para distrato (ii)	-	-
Prestação de serviços	-	-
<b>Total</b>	<u><b>2.409</b></u>	<u><b>3.674</b></u>
<b>ativo circulante</b>	2.238	3.348
<b>ativo não circulante</b>	171	326
	<u><b>2.409</b></u>	<u><b>3.674</b></u>

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.
- (ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês.

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida, como segue:

	<u>4T2024</u>	<u>4T2023</u>
12 Meses	2.238	3.348
24 Meses	73	183
36 Meses	64	61
48 Meses	34	54
Acima de 48 Meses	-	28
<b>Total</b>	<u><b>2.409</b></u>	<u><b>3.674</b></u>

Em 31 de dezembro de 2024 o montante das parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis era de R\$3.279 (R\$2.963 em 31 de dezembro de 2023).

## 6. OPERAÇÕES TRIBUTÁRIAS

## a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

A seguir, quadro com os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimento diferidos:

	<u>4T24</u> <u>2024</u>	<u>4T23</u> <u>2023</u>
IRPJ	45	65
CSLL	24	34
<b>Subtotal</b>	<u><b>69</b></u>	<u><b>99</b></u>
PIS	13	19
COFINS	61	87
<b>Subtotal</b>	<u><b>74</b></u>	<u><b>106</b></u>
<b>Total</b>	<u><u><b>143</b></u></u>	<u><u><b>205</b></u></u>
<b>passivo circulante</b>	71	100
<b>passivo não circulante</b>	72	105
	<u><b>143</b></u>	<u><b>205</b></u>

## 7. PARTES RELACIONADAS

Os saldos de Partes Relacionadas são assim apresentados:

	Ativo		Passivo	
	2024	2023	2024	2023
JCPM PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS (i)	248	248	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY SA	-	-	68	47
CYRELA NORDESTE EMP. IMC (i)	1405	1.405	-	-
NE 300 PARTICIPACOES S/A (iii)	-	-	700	942
	<u>1.653</u>	<u>1.653</u>	<u>768</u>	<u>989</u>

(i) Refere-se , substancialmente, dividendos pago a maior no ativo

(iii) Refere-se , substancialmente, compra de participação a pagar

## 8. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS E TRABALHISTA

Em 31 de dezembro 2024 as ações com risco provável estão representadas no montante de R\$535 (R\$511 em 31 de dezembro 2023).

	2024	2023
Provisões para Riscos Cíveis	508	510
Provisões Para Riscos Trabalhistas	-	-
Provisões para Riscos Tributários	27	-
	<u>535</u>	<u>510</u>
Circulante	247	230
Não circulante	288	280

As estimativas de perda classificadas como possíveis está representada no montante R\$8 (R\$2.581 em 31 de dezembro 2023) e não há ações classificadas como remotas.

As movimentações podem ser assim apresentadas:

	Cíveis	Tributarias	Trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31.12.2023</b>	<b>510</b>	-	-	<b>510</b>
Adições	201	27	-	228
Pagamento	(1.067)	-	-	(1.067)
Reversão	(0)	-	-	(0)
Atualizações	864	-	-	864
<b>Saldo em 31.12.2024</b>	<b>507</b>	<b>27</b>	-	<b>535</b>

## 9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Capital social

Descrição	2024		
	% - Participação	Nº de Quotas	R\$
CYRELA NORDESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIC	85%	6.072.246	6.072
JCPM PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA	15%	1.071.573	1.072
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>7.143.819</b>	<b>7.144</b>

  

Descrição	2023		
	% - Participação	Nº de Quotas	R\$
CYRELA NORDESTE EMPREEND IMOB LTDA	85%	6.072.246	6.072
NEI100 PARTICIPAÇÕES LTDA	15%	1.071.573	1.072
	<b>100%</b>	<b>7.143.819</b>	<b>7.144</b>

## 10. LUCRO/PREJUÍZO BRUTO

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

	2024	2023
Receita Bruta Operacional		
Incorporação e Revenda de Imóveis	(195)	50
Provisão Para Distrato - PCLD	290	505
Deduções da Receita Bruta	2	(15)
Receita Líquida Operacional	97	540
Custo de Vendas dos imóveis vendidos	(24)	(11)
Lucro/(Prejuízo) Bruto Operacional	<b>73</b>	<b>529</b>

## 11. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos períodos podem ser assim apresentados:

	2024	2023
Serviços de terceiros - comerciais	(26)	(34)
Ociosidade	-	-
	<b>(26)</b>	<b>(34)</b>

## 12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos períodos podem ser assim apresentados:

	2024	2023
Aluguel, utilidades e viagens	53	46
Indenizações	-	(1.050)
Outros administrativos	(1)	-
Serviços de terceiros - adm.	(301)	(55)
	<b>(249)</b>	<b>(1.059)</b>

## 13. RESULTADO FINANCEIRO

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas Financeiras		
Despesas Bancárias	-	-
Outras Despesas Financeiras	(21)	-
	<u>(21)</u>	<u>-</u>
Receitas Financeiras		
Rendimentos de Aplicações	419	408
Variações Monetárias Ativas	262	-
Juros ativos diversos	6	31
Outras receitas financeiras	5	7
	<u>692</u>	<u>446</u>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<u><b>671</b></u>	<u><b>446</b></u>

## 14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

## a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Ativos financeiros</b>	<b>7.672</b>	<b>8.699</b>
Avaliados pelo valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	6	20
Títulos e valores mobiliários (i)	3.604	3.352
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Contas a receber	2.409	3.674
Créditos com partes relacionadas	1.653	1.653
<b>Passivos financeiros</b>	<b>787</b>	<b>1.009</b>
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Provisão para manutenção de imóveis	-	-
Fornecedores de bens e serviços	19	20
Obrigações com partes relacionadas	768	989

A Companhia 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.

b) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Operação	Posição 12/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	3.604	CDI	15,62%	11,72%	7,81%
Receita projetada			563	422	282

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, 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 Companhia.

(iv) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa não possuiu operações com instrumentos financeiros derivativos.

15. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria em 7 de abril de 2025.