

VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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
VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. (“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 VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. 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”, 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.

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 Comissão de Valores Mobiliários (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

VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas	2024	2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2024	2023
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	5		7 Fornecedores de bens e serviços		2	1
Títulos e valores mobiliários	4	635		- Impostos e contribuições a recolher		13	11
Contas a receber	5	1.263	1.228	7 Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7	54	50
Imóveis a comercializar	6	293	457	8 Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	388	350
Demais contas		1		1 Adiantamento de Clientes		2	-
				9 Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	9	93	135
		<u>2.197</u>	<u>1.693</u>	Demais contas		<u>15</u>	<u>15</u>
						<u>567</u>	<u>562</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo				Exigível a longo prazo			
Contas a receber	5	272	612	Fornecedores de bens e serviços		-	-
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	9 Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	9	111	134
Contas a receber por desapropriação		-	-	7 Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7	<u>61</u>	<u>71</u>
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos		-	-			<u>172</u>	<u>205</u>
Créditos a receber com partes relacionadas	8	-	22				
Impostos e contribuições a compensar		-	58				
Demais contas		<u>16</u>	<u>142</u>				
		288	834				
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10		
				Capital social		2.230	2.116
				Reservas de capital:			
				Reserva para futuro aumento de capital		100	75
				Retenção de Lucros		(584)	(431)
				Total do patrimônio líquido		<u>1.746</u>	<u>1.760</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>2.485</u>	<u>2.527</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>2.485</u>	<u>2.527</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2024	2023
Receita bruta operacional:			
Incorporação e revenda de imóveis		619	1
Loteamento		-	-
Locação de imóveis		-	-
Provisão Para Distrato		-	-
Provisão Para Créditos De Liquidação Duvidosa		(165)	479
Prestação de serviços e outras		-	-
		<u>454</u>	<u>480</u>
Deduções da receita bruta		(13)	0
Receita líquida operacional:		<u>441</u>	<u>480</u>
Dos imóveis vendidos		(164)	-
Loteamento		-	-
Provisão Para Distrato		-	-
Da prestação de serviços		-	-
Custo das vendas e serviços realizados		(164)	-
Lucro (Prejuízo) bruto operacional	11	<u>277</u>	<u>480</u>
Receitas (despesas) operacionais:			
Despesas com vendas		(155)	(64)
Despesas gerais e administrativas	12	(136)	(157)
Despesas com honorários da administração		-	-
Resultado de participações societárias:			
Equivalência patrimonial		-	-
Outros resultados nos investimentos		-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(145)	91
Prejuízo bruto antes do resultado financeiro		(159)	350
Resultado Financeiro	13	25	4
Despesas financeiras		(2)	(1)
Receitas financeiras		25	5
Lucro (Prejuízo) Líquido antes do IR E CS		<u>(134)</u>	<u>354</u>
Imposto de renda e contribuição social:			
Diferido	7	3	1
Corrente		(21)	(1)
		(18)	-
Prejuízo líquido do exercício		<u>(152)</u>	<u>354</u>
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora		<u>(152)</u>	<u>354</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	(152)	354
Outros resultados abrangentes:		
Itens que poderão ser reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado		
Ajustes por conversão de investimentos	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	<u>(152)</u>	<u>354</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

Nota explicativa	Capital Social			Lucro (Prejuízo) do Exercício	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Total
	Integralizado	Reserva legal	Lucros/(Prejuízos) acumulados			
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	2.315	-	(2.058)	-	-	257
Transações de capital:						
Aumento de capital	1.074	-	-	-	-	1.074
(Redução) de capital	(1.273)	-	1.273	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	75	75
Resultados do período:						
Prejuízo líquido do período	-	-	-	354	-	354
Destinação do lucro	-	-	-	-	-	-
Reserva de retenção de lucros (prejuízos)	-	-	354	(354)	-	-
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	2.116	-	(431)	-	75	1.760
Transações de capital:						
Aumento de capital	114	-	-	-	-	114
(Redução) de capital	-	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	25	25
Resultados do período:						
Prejuízo líquido do período	-	-	-	(152)	-	(152)
Destinação do lucro	-	-	-	-	-	-
Reserva de retenção de lucros (prejuízos)	-	-	(152)	152	-	-
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	2.230	-	(585)	-	100	1.746

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social.	(134)	354
Ajustes por:		
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-
Amortização de mais valia de ativos	-	-
Equivalência patrimonial	-	-
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI não realizados	-	-
Impostos diferidos	7	-
Ajustes a valor presente	-	-
Provisões para garantia	-	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(19)	(2)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(65)	(99)
Ajustes por conversão de investimentos	-	-
Provisões para risco de crédito	165	(479)
	<u>(46)</u>	<u>(226)</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	139	44
Imóveis a comercializar	164	-
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-
De partes relacionadas	60	(1.069)
Impostos e contribuições a compensar	58	9
Despesas com vendas a apropriar	-	-
Despesas antecipadas	-	-
Demais contas ativo	127	2
Impostos e contribuições a recolher	14	-
Fornecedores de Bens e Serviços	1	(14)
Provisão para manutenção de imóveis	-	-
Salários, encargos sociais e participações	-	-
Adiantamento de clientes	-	-
Outros passivos	(1)	11
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	<u>517</u>	<u>(1.244)</u>
Impostos e contribuições pagos	<u>(4)</u>	<u>(2)</u>
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	<u>513</u>	<u>(1.246)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Recebimento de dividendos	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	(654)	96
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	<u>(654)</u>	<u>96</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-	-
Aumento/Redução de capital	139	1.149
Distribuição de Dividendos	-	-
Ações em tesouraria	-	-
Transações de capital	-	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	<u>139</u>	<u>1.149</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
Saldo inicial	7	6
Saldo final	5	7
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(2)</u>	<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A VMSS Empreendimento Imobiliário SPE S.A. (“Companhia”) foi constituída em 21 de novembro de 2007 sob o nome CBR 800 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e foi transformada em sociedade anônima de capital fechado em 21 de maio de 2008. A Empresa possui sede na Rua do Rocio, 109 - 3º andar, sala 01 - São Paulo - SP e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação do empreendimento imobiliário em terreno situado na Avenida Tancredo Neves, 2.915 e 2.915/B, na cidade de Salvador, Estado da Bahia. Os empreendimentos administrados pela Empresa são os seguintes: (a) o empreendimento CEO Shopping Salvador, que foi lançado em junho de 2008 e concluído em janeiro de 2014; e (b) o empreendimento Condomínio Mandarin Salvador Shopping, que foi lançado em maio de 2008 e concluído em 22 de novembro de 2012.

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é responsável pela gestão das operações da Empresa 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 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).

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 e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

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

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 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.

Instrumentos Financeiros

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:

(i) 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.

(ii) 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".

(iii) 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 reconhecido 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

(i) Formação do custo

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

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

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

(ii) 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 Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Empresa 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

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, optamos pelo regime de lucro presumido. Para essa sociedade, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

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).

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

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

(i) 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 êxitos 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 Empresa.

(ii) 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 Empresa. 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 (tCO2e), Permissões de emissão (“allowances”) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Sem definição

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

3. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

A Empresa tem como caixa e equivalente de caixa no montante de R\$5 em 31 de dezembro de 2024 (R\$7 em 31 de dezembro de 2023).

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	2024	2023
Fundos de investimento (i)	635	-
	<u>635</u>	<u>-</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

	2024	2023
Empreendimentos concluídos	2.818	2.956
Empreendimentos em construção	-	-
(-) Ajuste à valor presente (AVP)	-	-
(-) Provisão para risco de crédito (*)	(1.282)	(1.116)
(-) Provisão para distrato (**)	-	-
Prestação de serviços	-	-
Total	<u>1.536</u>	<u>1.840</u>
Circulante	1.263	1.228
Não Circulante	273	612
	<u>1.536</u>	<u>1.840</u>

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:

	2024	2023
12 Meses	1.263	1.228
24 Meses	56	127
36 Meses	50	114
48 Meses	39	101
Acima de 48 Meses	128	270
Total	<u>1.536</u>	<u>1.840</u>

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável. A Companhia não identificou indicativos de “impairment”.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Imóveis em construção	-	-
Imóveis concluídos	285	444
Terrenos para futuras incorporações	-	-
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-
Encargos capitalizados ao estoque	8	13
Provisão para distratos	-	-
Total	<u>293</u>	<u>457</u>
Circulante	293	457
Não Circulante	-	-
	<u>293</u>	<u>457</u>

7. 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>2024</u>	<u>2023</u>
IRPJ	36	38
CSLL	19	20
Provisão para distratos	-	-
Subtotal	<u>55</u>	<u>58</u>
PIS	11	11
COFINS	49	52
Provisão para distratos	-	-
Subtotal	<u>60</u>	<u>63</u>
Total	<u>115</u>	<u>121</u>
passivo circulante	54	50
passivo não circulante	<u>61</u>	<u>71</u>
	<u>115</u>	<u>121</u>

8. PARTES RELACIONADAS

Os saldos apresentados a seguir:

	Ativo		Passivo	
	2024	2023	2024	2023
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. (i)	-	-	123	63
OURICO EMP. LTDA.	-	-	-	23
CYRELA NORDESTE EMP IMOB.	-	22	-	-
NE 300 PARTICIPAÇÕES S.A. (ii)	-	-	264	264
	<u>-</u>	<u>22</u>	<u>387</u>	<u>350</u>

(i) Refere-se, substancialmente, a nota de débito.

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

9. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS E TRABALHISTA

Em 31 de dezembro 2024 as ações com risco provável estão representadas no montante de R\$204 (R\$268 em 31 de dezembro 2023).

	2024	2023
Provisões para Riscos Cíveis	200	204
Provisões Para Riscos Trabalhistas	-	-
Provisões para Riscos Tributários	4	64
	<u>204</u>	<u>268</u>
Circulante	93	135
Não circulante	111	133

As estimativas de perda classificadas como possíveis está representada no montante R\$91 (R\$87 em 31 de dezembro 2023) e não há ações classificadas como remotas.

As movimentações podem ser assim apresentadas:

	Cível	Tributária	Trabalhista	Total
Saldo em 31.12.2023	<u>204</u>	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>268</u>
Adições	-	-	-	-
Pagamento	(131)	-	-	(131)
Reversão	-	(64)	-	(63)
Atualizações	127	3	-	130
Saldo em 31.12.2024	<u>200</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>204</u>

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Descrição	2024		
	% - Participação	Nº de Quotas	R\$
CYRELA NORDESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	84.97%	1.882.075	1.882.075
OURICO EMPREENDIMENTOS LTDA.	0.03%	689	689
NE1100 PARTICIPAÇÕES LTDA.	15%	332.253	332.253
Total	100%	2.215.017	2.215.017

Descrição	2023		
	% - Participação	Nº de Quotas	R\$
CYRELA NORDESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	84.94%	1.768.447	1.798
OURICO EMPREENDIMENTOS LTDA.	0.03%	689	1
NE1100 PARTICIPAÇÕES LTDA.	15%	312.201	317
Total	100%	2.081.337	2.116

b) Adiantamento de Futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2024 foi realizado aportes para integralização de futuro aumento de capital no montante de R\$25.

11. 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	619	1
Provisão Para Créditos De Liquidação Duvidosa	(165)	479
Deduções da Receita Bruta	(13)	-
Receita Líquida Operacional	441	480
Custo de Vendas dos imóveis vendidos	(164)	-
Lucro/(Prejuízo) Bruto Operacional	277	480

12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos períodos podem ser assim apresentados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aluguel, utilidades e viagens	-	4
Indenizações	-	(102)
Outros administrativos	(17)	(9)
Serviços de terceiros - adm.	(119)	(50)
	<u>(136)</u>	<u>(157)</u>

13. RESULTADO FINANCEIRO

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas Financeiras		
Outras Despesas Financeiras	-	-
	<u>(1)</u>	<u>-</u>
Receitas Financeiras		
Rendimentos de Aplicações	25	2
Juros ativos diversos	-	-
Outras receitas financeiras	-	3
	<u>24</u>	<u>5</u>
Resultado Financeiro Líquido	<u>24</u>	<u>5</u>

14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

A Empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Empresa não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ativos financeiros	2.176	1.869
Avaliados pelo valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	5	7
Títulos e valores mobiliários (i)	635	-

	2024	2023
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Contas a receber	1.536	1.840
Créditos com partes relacionadas	-	22
Passivos financeiros	390	351
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Provisão para manutenção de imóveis	-	-
Fornecedores de bens e serviços	2	1
Obrigações com partes relacionadas	388	350

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:

Operação	Caixas e Equivalente de caixa				
	Posição 12/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	635	CDI	15,62%	11,72%	7,81%
Receita projetada			99	74	50

- (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	Contas a receber por venda e revenda de imóveis				
	Posição 12/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	1.536	IGPM	5,69%	4,27%	2,85%
Receita projetada			87	66	44

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

(i) Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.

(ii) Risco de taxa de juros

Os resultados da empresa estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI.

(iii) Risco de liquidez

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

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

(iv) Derivativos

Em 31 de dezembro de 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.
