

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do
Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:
Acionistas da
SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da SSB Empreendimento Imobiliário SPE S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 SSB Empreendimento Imobiliário SPE S.A., em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Transações entre partes relacionadas

De acordo com as informações apresentadas na nota explicativa nº 8 a Companhia realizou transações com partes relacionadas em condições acordadas entre as partes. O resultado dessas transações e a posição financeira da Empresa poderiam ser diferentes daqueles que seriam obtidos caso as referidas transações fossem efetuadas com terceiros. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da SSB Empreendimento Imobiliário SPE S.A., referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 apresentadas para fins de comparação foram auditadas por outros auditores, o qual emitimos o relatório datado em 07 de abril de 2025 sem ressalva e com ênfase relativa a: (i) Reconhecimento de receita.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 13 de março de 2026.

Danilo Cioffi da Silva
Contador CRC SP-311.457/O-5

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Balancos patrimoniais levantados em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Milhares de Reais)

Ativo	Notas	2025	2024	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2025	2024
Circulante				Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	2	1	Fornecedores de bens e serviços		12	6
Títulos e valores mobiliários	4	15	4	Impostos e contribuições a recolher		(4)	1
Contas a receber	5	298	293	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7	21	21
Imóveis a comercializar	6	2.121	2.129	Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	1	101
Demais contas		4	4	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	9	464	20
				Demais contas		1	1
		2.440	2.431			495	150
Não Circulante				Não Circulante			
Realizável a longo prazo		22	17	Exigível a longo prazo			
Demais contas		22	17	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	9	562	25
				Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7	17	18
						579	43
				Patrimônio líquido	10		
				Capital social		4.305	3.858
				Reservas de lucros:			
				Prejuízos Acumulados		(3.115)	(1.825)
				Adiantamento para aumento futuro de capital		197	222
				Total do patrimônio líquido		1.387	2.255
Total do ativo		2.462	2.448	Total do passivo e patrimônio líquido		2.462	2.448

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em Milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita bruta operacional			
Incorporação e revenda de imóveis		(6)	35
Provisão Para Créditos De Liquidação Duvidosa		10	(29)
		<u>4</u>	<u>6</u>
Deduções da receita bruta		-	(1)
Receita líquida operacional		4	5
Dos imóveis vendidos		(8)	174
Custo das vendas e serviços realizados		(8)	174
Lucro/(Prejuízo) bruto operacional	11	<u>(4)</u>	<u>179</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	12	(253)	(262)
Despesas gerais e administrativas	13	(23)	(76)
Resultado de participações societárias:			
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(1.012)	(59)
Prejuízo bruto antes do resultado financeiro		<u>(1.292)</u>	<u>(218)</u>
Resultado Financeiro		-	(6)
Despesas financeiras		(1)	(6)
Receitas financeiras		1	-
Prejuízo antes dos impostos		<u>(1.292)</u>	<u>(224)</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	7	-	(1)
		<u>-</u>	<u>(1)</u>
Prejuízo líquido do exercício		<u>(1.292)</u>	<u>(225)</u>
Prejuízo por ação		<u>(0,30)</u>	<u>(0,06)</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em Milhares de Reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	(1.292)	(225)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	<u>(1.292)</u>	<u>(225)</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Capital Social</u>				
	<u>Notas</u>	<u>Integralizado</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de Capital</u>	<u>Total</u>
Em 31 de Dezembro de 2023		11.022	(10.885)	1.985	2.122
Redução de capital		(7.164)	9.285	(1.763)	358
Resultados do período:					
Prejuízo do período		-	(225)	-	(225)
Em 31 de Dezembro de 2024		3.858	(1.825)	222	2.255
Aumento de capital		447	-	(25)	422
Resultados do período:					
Prejuízo do período		-	(1.292)	-	(1.292)
Em 31 de Dezembro de 2025		4.305	(3.115)	197	1.387

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social.	(1.292)	(224)
Ajustes por:		
Impostos diferidos	(1)	3
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(1)	-
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	981	18
Ajustes de Aumento/Redução de Capital	422	358
Provisões para risco de crédito	(10)	29
	99	184
Varição nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	5	(35)
Imóveis a comercializar	8	(174)
Obrigações a pagar com partes relacionadas	(100)	20
Demais contas ativo	(2)	-
Impostos e contribuições a recolher	(5)	-
Fornecedores de Bens e Serviços	6	5
Caixa e equivalentes provenientes das atividades operacionais	11	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Títulos e valores mobiliários	(10)	(4)
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimentc	(10)	(4)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	25	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(25)	-
Caixa e equivalentes de caixa provenientes de atividades de financiamentc	-	-
REDUÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1	(3)
Saldo inicial	1	4
Saldo final	2	1
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1	(3)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A SSB Empreendimento Imobiliário SPE S.A. (“Companhia”) foi constituída em 21 de novembro de 2007 sob o nome CBR 110 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e foi transformada em sociedade anônima de capital fechado em 7 de abril de 2008. A Companhia possui sede na Rua do Rócio 109 – 3 andar - São Paulo - SP e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação do empreendimento imobiliário Salvador Shopping Business, em terreno situado na Avenida Tancredo Neves, s/n, na cidade de Salvador, Estado da Bahia. O empreendimento Salvador Shopping Business foi lançado em abril de 2008 e concluído em 10 de julho de 2012.

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.

As demonstrações financeiras individuais da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 13 de março de 2026.

(ii) *Base de elaboração*

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

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.

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

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 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.

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2.3 Resumo das principais práticas contábeis adotadas

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

(i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios

a. Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de 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.

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

i. 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:

(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.

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

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

(i) Formação do custo

Os imóveis concluídos, 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.

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

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

(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 estão submetidas ao regime da 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.

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

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 Companhia.

(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 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).

(iii) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("Impairment"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imóveis a comercializar", e "Títulos e valores mobiliários".

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("Impairment"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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.

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

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 ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Sem definição

A Companhia não se 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\$ 2 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 1 em 31 de dezembro de 2024).

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caixa e bancos	<u>2</u>	<u>1</u>
Total	<u>2</u>	<u>1</u>

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fundos de investimentos (i)	15	4
Total	<u>15</u>	<u>4</u>

- (i) A sociedade possui aplicação nos fundos de investimentos do grupo Cyrela, administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 101,97% (em 31 de dezembro de 2024 104,43%) do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Sociedade, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

5. CONTAS A RECEBER

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Empreendimentos concluídos	563	568
(-) Provisão para risco de crédito (i)	(265)	(275)
Total	<u>298</u>	<u>293</u>

- (ii) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.

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.

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

	<u>4T25</u>	<u>4T24</u>
12 meses	298	293
Total	<u>298</u>	<u>293</u>

Em 31 de dezembro de 2025 o montante das parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis era de R\$ 563 (R\$ 568 em 31 de dezembro de 2024).

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Imóveis concluídos	2.042	2.050
Encargos capitalizados ao estoque	79	79
Total	<u>2.121</u>	<u>2.129</u>

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTOS DIFERIDOS

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>2025</u>	<u>2024</u>
IRPJ	11	11
CSLL	6	7
Subtotal	17	18
PIS	4	4
COFINS	17	17
Subtotal	21	21
Total	<u>38</u>	<u>39</u>
Passivo circulante	21	21
Passivo não circulante	17	18
	<u>38</u>	<u>39</u>

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

8. PARTES RELACIONADAS

	Passivo	
	2025	2024
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos (i)	1	101
Total	1	101

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

9. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

Em 31 de dezembro 2025 as ações com risco provável estão representadas no montante de R\$1.015 (R\$45 em 31 de dezembro 2024).

	2025	2024
Provisões para Riscos Cíveis	1.015	45
Provisões para Riscos Tributários	11	-
Total	1.026	45
Circulante	464	20
Não Circulante	562	25
Total	1.026	45

As estimativas de perda classificadas como possíveis está representada no montante R\$ - (R\$119 de dezembro 2024) e não há ações classificadas como remotas.

As movimentações podem ser assim apresentadas:

	Cíveis	Tributárias	Total
Saldo em 31.12.2024	45	-	45
Adições	1.015	11	1.026
Pagamento	(26)	-	(26)
Reversão	(23)	-	(23)
Atualizações	4	-	4
Saldo em 31.12.2025	1.015	11	1.026

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social e ações em tesouraria:

	2025			2024		
	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$
CYRELA NORDESTE EMPREEND IMOB LTDA	84,97%	406.191	406.191	84%	26.241	26.241
OURICO EMPREENDIMENTOS LTDA	0,03%	166	166	1%	166	166
JCPM PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA	15,00%	71.710	71.710	15%	4.660	4.660
Subtotal	100%	478.067	478.067	100%	31.067	31.067
Ações em Tesouraria		1	3.826.856		1	3.826.856
Total		478.068	4.304.923		31.068	3.857.923

11. LUCRO/PREJUÍZO BRUTO

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

	2025	2024
Receita Bruta Operacional		
Incorporação e Revenda de Imóveis	(6)	35
Provisão Para Créditos De Liquidação Duvidosa	10	(29)
Deduções da Receita Bruta	-	(1)
Receita Líquida Operacional	4	5
Custo de Vendas dos Imóveis Vendidos	(8)	174
Lucro/(Prejuízo) Bruto Operacional	(4)	179

12. DESPESA COM VENDA

Os principais gastos incorridos nos períodos podem ser assim apresentados:

	2025	2024
Serviços de terceiros – comerciais	(7)	(7)
Ociosidade	(246)	(255)
Total	(253)	(262)

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos períodos podem ser assim apresentados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Serviços de terceiros – administração	(23)	(68)
Outros administrativos	-	(8)
Total	<u>(23)</u>	<u>(76)</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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativos financeiros	314	298
Avaliados pelo valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	1	1
Títulos e valores mobiliários (i)	15	4
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Contas a receber	298	293
Passivos financeiros	13	107
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Provisão para manutenção de imóveis	-	-
Fornecedores de bens e serviços	12	69
Obrigações com partes relacionadas	1	38

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.

SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Nota explicativa às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

b) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

a) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros		Caixas e Equivalente de caixa			
Operação	Posição 12/2025	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	15	CDI	13,92%	10,44%	6,96%
Receita projetada			2	2	1

d) Análise da sensibilidade dos ativos financeiros		Contas a receber por venda e revenda de imóveis			
Operação	Posição 12/2025	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	298	IGPM	4,28%	3,21%	2,14%
Receita projetada			13	10	6

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 2025, a Companhia não possuiu operações com instrumentos *financeiros derivativos*.

* * *