

**CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
S.A.**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do
Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Índice

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Acionistas da

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da Cyrela JCPM 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 Cyrela JCPM 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 7 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 Cyrela JCPM 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 foi emitido 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

CYRELA JCPM 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	1	6	Fornecedores de bens e serviços		16	18
Títulos e valores mobiliários	4	3.344	3.604	Impostos e contribuições a recolher		124	22
Contas a receber	5	2.133	2.238	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	6	69	71
Impostos e contribuições a compensar		30	30	Obrigações a pagar com partes relacionadas	7	722	768
Demais contas		29	30	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	8	344	247
				Demais contas		210	500
		5.537	5.908			1.485	1.627
Não Circulante				Não Circulante			
Realizável a longo prazo				Exigível a longo prazo			
Contas a receber	5	111	171	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	8	315	288
Impostos e contribuições a compensar		53	46	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	6	68	72
Créditos a receber com partes relacionadas	7	1.653	1.653			383	360
Demais contas		147	-	Patrimônio líquido	9		
		1.964	1.870	Capital social		7.144	7.144
				Retenção de Lucros		(1.511)	(1.353)
				Total do patrimônio líquido		5.633	5.791
Total do ativo		7.501	7.778	Total do passivo e patrimônio líquido		7.501	7.778

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA JCPM 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		20	(195)
Provisão Para Créditos De Liquidação Duvidosa		4	290
		<u>24</u>	<u>95</u>
Deduções da receita bruta		(12)	2
Receita líquida operacional		12	97
Custo dos imóveis vendidos		-	(24)
Custo das vendas e serviços realizados		-	(24)
Lucro bruto operacional	10	<u>12</u>	<u>73</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas		(17)	(26)
Despesas gerais e administrativas	11	(52)	(249)
Resultado de participações societárias:			
Outras despesas operacionais, líquidas		(335)	(1.241)
Prejuízo bruto antes do resultado financeiro		<u>(392)</u>	<u>(1.443)</u>
Resultado Financeiro		486	671
Despesas financeiras	12	(2)	(21)
Receitas financeiras	12	488	692
Lucro (Prejuízo) Líquido antes do IR E CS		<u>94</u>	<u>(772)</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido		3	30
Corrente		(255)	(178)
		<u>(252)</u>	<u>(148)</u>
Prejuízo líquido do exercício das operações continuadas		<u>(158)</u>	<u>(920)</u>
Prejuízo por ação		<u>(0,02)</u>	<u>(0,13)</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA JCPM 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)

	2025	2024
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	<u>(158)</u>	<u>(920)</u>
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	<u>(158)</u>	<u>(920)</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA JCPM 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\$)

	Notas	Capital Social Integralizado	Reservas de lucros	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
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		7.144	(1.353)	-	5.791
Resultados do período:					
Prejuízo líquido do período		-	-	(158)	(158)
Destinação do lucro:					
Reserva de retenção de lucros		-	(158)	158	-
Em 31 de Dezembro de 2025		7.144	(1.511)	-	5.633

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA JCPM 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\$)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		94	(772)
Impostos diferidos		(3)	(32)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários		(463)	(419)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis		124	24
Provisões para risco de crédito	10	4	290
		<u>(244)</u>	<u>(909)</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber		161	975
Impostos e contribuições a compensar		(7)	416
Demais contas		(147)	152
Impostos e contribuições a recolher		204	6
Fornecedores de Bens e Serviços		(2)	(2)
Obrigações a pagar com partes relacionadas		(46)	(221)
Outros passivos		(290)	(416)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais		<u>(371)</u>	<u>1</u>
Impostos e contribuições pagos		(357)	(182)
Caixa e equivalentes líquidos aplicado nas atividades operacionais		<u>(728)</u>	<u>(181)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTC			
Títulos e valores mobiliários		723	167
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de investment		<u>723</u>	<u>167</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
		<u>(5)</u>	<u>(14)</u>
Saldo inicial		6	20
Saldo final		1	6
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
		<u>(5)</u>	<u>(14)</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA JCPM 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 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.

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.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

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.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

(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 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.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

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:

(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*.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

(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.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

(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 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.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

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 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).

CYRELA JCPM 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\$ 1 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 6 em 31 de dezembro de 2024).

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caixa e bancos	1	6
Total	<u>1</u>	<u>6</u>

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fundos de investimentos (i)	3.344	3.604
Total	<u>3.344</u>	<u>3.604</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 por Valor Justo 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.

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

5. CONTAS A RECEBER

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Empreendimento concluídos	3.412	3.582
(-) Provisão para risco de crédito (i)	(1.168)	(1.173)
Total	<u>2.244</u>	<u>2.409</u>
Ativo circulante	2.133	2.238
Ativo não circulante	111	171
Total	<u>2.244</u>	<u>2.409</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.

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>2025</u>	<u>2024</u>
12 meses	2.133	2.238
24 meses	72	72
36 meses	39	64
48 meses	-	36
Acima de 48 meses	-	(1)
Total	<u>2.244</u>	<u>2.409</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\$ 3.153 (R\$ 3.279 em 31 de dezembro de 2024).

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

6. 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:

	2025	2024
IRPJ	43	45
CSLL	23	24
Subtotal	66	69
PIS	13	13
COFINS	58	61
Subtotal	71	74
Total	137	143
Passivo circulante	69	71
Passivo não circulante	68	72
	137	143

7. PARTES RELACIONADAS

Os saldos de Partes Relacionadas são assim apresentados:

	Ativo		Passivo	
	2025	2024	2025	2024
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS	-	-	22	68
CYRELA NORDESTE EMPREENDIMENTOS (i)	1.405	1.405	-	-
NE 300 PARTICIPAÇÕES S/A (ii)	-	-	700	700
JCPM PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS	248	248	-	-
Total	1.653	1.653	722	768

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

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

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

8. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS E TRABALHISTA

Em 31 de dezembro 2025 as ações com risco provável estão representadas no montante de R\$ 659 (R\$535 em 31 de dezembro 2024).

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Provisões para Riscos Cíveis	442	508
Provisões para Riscos Tributários	217	27
Total	659	535
Circulante	344	247
Não Circulante	315	288
Total	659	535

As estimativas de perda classificadas como possíveis está representada no montante R\$ - (R\$ 8 de dezembro 2024) e não há ações classificadas como remotas.

As movimentações podem ser assim apresentadas:

	Cíveis	Tributárias	Total
Saldo em 31.12.2024	507	27	535
Adições	181	180	361
Pagamento	(446)	-	(446)
Atualizações	199	11	210
Saldo em 31.12.2025	441	218	659

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

	<u>2025</u>			<u>2024</u>		
	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$
CYRELA NORDESTE EMPREEND IMOB LTDA	85,00%	6.072.246	6.072.246	85,00%	6.072.246	6.072.246
JCPM PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA	15,00%	1.071.573	1.071.573	15,00%	1.071.573	1.071.573
Total	100%	7.143.819	7.143.819	100%	7.143.819	7.143.819

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

10. LUCRO/PREJUÍZO BRUTO

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita Bruta Operacional		
Incorporação e Revenda de Imóveis	20	(195)
Provisão Para Créditos De Liquidação Duvidosa	4	290
Deduções da Receita Bruta	(12)	2
Receita Líquida Operacional	<u>12</u>	<u>97</u>
Custo de Vendas dos Imóveis Vendidos	-	(24)
Lucro Bruto Operacional	<u>12</u>	<u>73</u>

11. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos períodos podem ser assim apresentados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Serviços de terceiros – administração	(56)	(301)
Outros administrativos	(3)	(1)
Aluguel, utilidades e viagens	7	53
Total	<u>(52)</u>	<u>(249)</u>

12. RESULTADO FINANCEIRO

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Despesas Financeiras		
Outras Despesas Financeiras	(2)	(21)
Total	<u>(2)</u>	<u>(21)</u>
Receitas Financeiras		
Rendimentos de Aplicações	463	419
Variações Monetárias Ativas	20	262
Juros Ativos Diversos	3	6
Outras Receitas Financeiras	2	5
Total	488	692
Resultado Financeiro	<u>486</u>	<u>671</u>

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

13. 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.

	2025	2024
Ativos financeiros	7.242	7.672
Avaliados pelo valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	1	6
Títulos e valores mobiliários (i)	3.344	3.604
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Contas a receber	2.244	2.409
Créditos com partes relacionadas	1.653	1.653
Passivos financeiros	738	787
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Provisão para manutenção de imóveis	-	-
Fornecedores de bens e serviços	16	66
Obrigações com partes relacionadas	722	721

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

Caixas e Equivalente de caixa					
Operação	Posição 12/2025	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	3.344	CDI	13,92%	10,44%	6,96%
Receita projetada			465	349	233

Contas a receber por venda e revenda de imóveis					
Operação	12/2025	risco	Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	2.244	IGPM	4,28%	3,21%	2,14%
Receita projetada			96	72	48

CYRELA JCPM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

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

(Em milhares de Reais)

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:

(iv) 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

(v) 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.

(vi) 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.

(vii) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2025, a Empresa não possuiu operações com instrumentos financeiros derivativos.

* * *