

Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2025, 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 e com as normas contábeis internacionais (“IFRS Accounting Standards”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e com a norma brasileira de auditoria NBC TA 805 - Considerações Especiais - Auditoria de Quadros Isolados das Demonstrações Contábeis e de Elementos, Contas ou Itens Específicos das Demonstrações Contábeis. 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, certos gastos administrativos 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 e com as normas contábeis internacionais (“IFRS Accounting Standards”), emitidas pelo IASB, 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.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 10 de abril de 2026



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

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	2025	2024	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2025	2024
CIRCULANTE	1.013	1.350	CIRCULANTE	146	238
Caixa e equivalentes de caixa	6	149	Fornecedores de bens e serviços	81	159
Títulos e valores mobiliários	1.006	1.200	Impostos e contribuições a recolher	24	39
Demais contas	-	2	Obrigações a pagar com partes relacionadas	-	9
			Demais contas	42	31
NÃO CIRCULANTE	614	272			
Créditos a receber com partes relacionadas	-	3	NÃO CIRCULANTE	282	19
Impostos e contribuições a compensar	236	257	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	282	19
Demais contas	378	12			
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.198	1.364
			Capital social	79	79
			Reservas de lucros:		
			Retenção de lucros	1.119	1.285
TOTAL DO ATIVO	1.626	1.622	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.626	1.622

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

DESCRIÇÃO	Notas explicativas	2025	2024
Custos dos imóveis vendidos		-	5
Custo das vendas e serviços realizados		-	5
LUCRO BRUTO OPERACIONAL		-	5
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas com vendas		(10)	2
Despesas gerais e administrativas		(2)	(30)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(273)	12
LUCRO BRUTO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(285)	(11)
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(6)	(2)
Receitas financeiras		164	287
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(128)	274
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(38)	(71)
Corrente		(38)	(71)
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(166)	203

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	Capital social integralizado	Reserva de lucros Retenção de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		79	4.032	-	4.111
Dividendos distribuídos antecipadamente e outras distribuições		-	(2.950)	-	(2.950)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	203	203
Encerramento do exercício		-	203	(203)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		79	1.286	-	1.365
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(166)	(166)
Encerramento do exercício		-	(166)	166	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		79	1.120	-	1.199

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
 (Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(128)	274
Ajustes por:		
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(158)	(270)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	263	(19)
Provisão para risco de crédito	-	-
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(23)	(15)
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Impostos a compensar	21	92
Demais contas ativo	(364)	(2)
Partes relacionadas	(6)	3
Impostos e contribuições a recolher	(8)	-
Fornecedores e provisão para garantia	(78)	(35)
Outros passivos	11	-
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(448)	43
Impostos e contribuições pagos	(46)	(75)
Juros pagos	-	-
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(494)	(32)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Títulos e valores mobiliários	351	3.016
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	351	3.016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Distribuição de dividendos	-	(2.950)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	-	(2.950)
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(142)	33
Saldo inicial	149	115
Saldo final	6	149
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(142)	33

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi constituída em 19 de dezembro de 2011.

A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social a incorporação imobiliária, loteamento ou desmembramento de terrenos, o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a entrega de unidades autônomas.

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

A Sociedade tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Sociedade em patamares saudáveis.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais ("IFRS Accounting Standards"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

2.2. Base de elaboração

As informações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por caixa e equivalentes de caixa determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos - caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram preparadas e aprovada pela Administração da Sociedade em 10 de abril de 2026.

2.3. 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 informações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que reflitam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das informações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos com base em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros e ativos de impostos a compensar, dentre outros.

As principais estimativas contábeis sujeitas a incerteza na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação ou realização, são discutidas a seguir:

(a) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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.

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

2.4. Reconhecimento das receitas e dos custos

No desenvolvimento de empreendimentos imobiliários realizados pela Empresa, os riscos e benefícios significativos serão transferidos para o comprador, após a entrega da chave, momento em que as seguintes condições são satisfeitas:

- Transferem para o comprador o controle da propriedade do imóvel.
- O valor da receita pode ser mensurado com segurança.
- Momento em que é provável que os benefícios econômicos associados à transação são transferidos para a Empresa.

2.5. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Empresa compreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, entre outros.

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

(i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Empresa 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”.

(ii) Ativo financeiro a custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais.
- Seus termos contratuais geram em datas específicas fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado) em parte ou integralmente quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Sociedade transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Sociedade não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(iii) Passivos financeiros

- Passivos financeiros ao custo amortizado

Os 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 reconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2.6. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa classifica nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

2.7. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários e fundos de investimentos. 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.

2.8. 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.

2.9. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação, a Empresa optou pelo 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. “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).

2.10. Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Empresa.

2.11. Partes relacionadas

Os saldos das transações entre a Empresa e suas partes relacionadas, são registrados em conta de “Partes relacionadas” ativa ou passiva, incluindo possíveis dividendos antecipados, apurados em conformidade com as normas e critérios contábeis locais.

2.12. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais no exercício incorrido até a data da informação apresentada.

2.13. 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.
