

Brasil Terrenos Holding S.A.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da

Brasil Terrenos Holding Ltda.

Goiania – GO

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Brasil Terrenos Holding S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Brasil Terrenos Holding S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público 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

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1 e 3.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/ SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Auração da receita de incorporação imobiliária

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária referentes aos empreendimentos em fase de construção (unidades não concluídas) são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC" – percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Os procedimentos para determinar, mensurar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem, entre outros aspectos, o uso de estimativas sobre os custos orçados e apuração apropriada dos custos incorridos dos empreendimentos para mensuração da evolução das obras e consequente apuração das receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção, bem como a mensuração dos custos incorridos, podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi, dessa forma, considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação as demonstrações dos resultados e item crítico para o setor de incorporação imobiliária para medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras, nas margens, o não cumprimento das obrigações de performance, bem como de eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos na estimativa de provisão para distratos podem gerar um impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos esse assunto uma área de risco relevante e um principal assunto de auditoria, tendo em vista que seu reconhecimento está suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (dentre outras métricas), que podem ter premissas de caráter subjetivo até o final da obra.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) entendimento do processo e principais atividades de controle utilizadas pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; (d) testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC aplicado para cada empreendimento testado; (e) em base amostral, inspecionamos os contratos de vendas, realizamos de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratuais estabelecidos; (f) em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização; (h) analisamos as premissas e critérios para qualificação dos contratos de clientes para reconhecimento contábil da provisão para distratos; (i) envolvimento de nossos especialistas internos em engenharia civil, para análise dos controles e processos utilizados para acompanhamento e revisão dos custos à incorrer considerando os estágios de execução dos empreendimentos.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para o reconhecimento de receita e realização das respectivas divulgações, estando as informações apresentadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em

31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis individuais e consolidadas.

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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;

- obtivemos 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 e suas controladas;

- 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 atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Goiania, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC GO-001.661/F-9

Daniel Menezes Vieira

Contador CRC 1MG-078.081/O-1

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Goiania, Dezembro de 2025 – A Brasil Terrenos Holding S.A., empresa referência em planejamento e desenvolvimento urbano no Brasil com presença em 17 estados e 86 cidades e mais de 190 mil imóveis lançados ao longo dos seus 22 anos de operação, apresenta os resultados e demonstrações financeiras referente ao exercício social encerrarem em 31 de dezembro de 2025. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, compreendendo as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os pareceres do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), em conformidade com os padrões internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Desempenho Financeiro

No ano de 2025, a receita operacional líquida da Brasil Terrenos totalizou R\$ 1.534,8 milhões, redução de 21,2% compara a R\$ 1.947,3 milhões de 2024, variação que reflete o menor volume de receita provenientes da venda de estoque pronto no exercício, bem como o menor acréscimo de correção monetária, decorrente do IGP-M negativo, índice que atualiza aproximadamente 61% da carteira de contratos da Companhia. Em 2024 o IGP-M encerrou o exercício com uma variação de 6,53%.

No exercício de 2025, o lucro líquido totalizou R\$ 979,0 milhões, com margem de 63,8%, ante R\$ 1.246,3 milhões e margem de 64,0% em 2024, por conta do menor volume de receita reconhecida, para um patamar similar de margem líquida.

Tabela 1 – Indicadores Financeiros do 4T25

Indicadores Financeiros	4T25	4T24	Var. 4T25 vs. 4T24	2025	2024	Var. 2025 vs. 2024
Receita Operacional Líquida	571.911	443.392	29,0%	1.534.833	1.947.290	-21,2%
Lucro Bruto	393.435	367.296	7,1%	1.128.467	1.535.995	-26,5%
Margem Bruta (%)	68,8%	82,8%	-1404 bps	73,5%	78,9%	-535 bps
Lucro Líquido	416.577	286.057	45,6%	979.045	1.246.283	-21,4%
Margem Líquida (%)	72,8%	64,5%	832 bps	63,8%	64,0%	-21 bps

Em 31 de dezembro de 2025, o endividamento bruto da Brasil Terrenos totalizou R\$ 1.271,4 milhões, um crescimento de 116,2% em relação ao dezembro de 2024 (R\$ 588,1 milhões), o reflete as emissões de dívida realizadas ao longo de 2025, com foco no alongamento do perfil de vencimentos. Atualmente 92% da dívida está classificada no não circulante ao final do exercício.

Tabela 2 – Endividamento Total

R\$ Mil	4T25	3T25	Var. 4T25 vs. 3T25	4T24	Var. 4T25 vs. 4T24
Empréstimos	197.457	224.847	-12,2%	263.808	-25,2%
Veículos, Máquinas e Equipamentos	22.814	24.702	-7,6%	32.017	-28,7%
CRI / Notas Comerciais	1.048.100	1.063.846	-1,5%	292.302	258,6%
Endividamento Total	1.268.371	1.313.395	-3,4%	588.127	115,7%
Circulante	105.244	101.319	3,9%	237.189	-55,6%
Não Circulante	1.163.127	1.212.076	-4,0%	350.938	231,4%

A dívida líquida encerrou o exercício representando 18,4% do patrimônio líquido consolidado (ante 10,5% em dezembro de 2024), patamar confortável frente ao perfil do negócio e à capacidade de geração de caixa da Companhia. O caixa disponível somou R\$ 420,3 milhões ao final de 2025.

Tabela 3 – Dívida Líquida

Dívida Líquida	4T25	3T25	Var. 4T25 vs. 3T25	4T24	Var. 4T25 vs. 4T24
Dívida Líquida	(851.095)	(715.592)	24,3%	(418.202)	24,3%
Patrimônio Líquido Consolidado	4.631.389	4.333.685	3,0%	4.000.609	3,0%
Patrimônio Líquido Controladora	3.299.918	3.051.951	3,3%	2.874.253	3,3%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	18,4%	16,5%	186 bps	10,5%	792 bps
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Controladora	25,8%	23,4%	234 bps	14,5%	1124 bps

O total de recebíveis atingiu R\$ 6.160,4 milhões em 31 de dezembro de 2025, crescimento de 20,6% em comparação ao final de 2024. A evolução dos recebíveis acompanha o forte desempenho de vendas acumuladas nos últimos trimestres e evidencia a robustez do backlog financeiro da Companhia.

A qualidade dos recebíveis permanece elevada, tendo os títulos vencidos representado 0,11% do total bruto de recebíveis. Na provisão do distrato encerrou com uma queda de 40,6% em relação a 2024, refletindo a melhora contínua na qualidade da base de clientes e na taxa de rescisão contratual.

Tabela 4 – Contas a Receber por Venda de Imóveis

R\$ Mil	4T25	3T25	Var. 4T25 vs. 3T25	4T24	Var. 4T25 vs. 4T24
Títulos Vencidos	8.303	6.514	27,5%	1.859	346,6%
Acima de 01 ano	32	41	-22,0%	70	-54,3%
Até 01 ano	8.271	6.473	27,8%	1.789	362,3%
Títulos a Vencer	7.578.763	6.955.605	9,0%	6.500.399	16,6%
Até 01 ano	733.090	687.356	6,7%	868.032	-15,5%
Acima de 01 ano	6.845.673	6.268.249	9,2%	5.632.367	21,5%
Contas a Receber por Venda de Unidades Imobiliária	7.587.066	6.962.119	9,0%	6.502.258	16,7%
(-) Vendas a Apropriar	(1.192.344)	(1.004.442)	18,7%	(1.007.344)	18,4%
(-) Adiantamento de Clientes	(18.437)	(19.303)	-4,5%	(24.900)	-26,0%
(-) Provisão para distrato	(215.865)	(269.967)	-20,0%	(363.658)	-40,6%
Total	6.160.420	5.668.407	8,7%	5.106.356	20,6%
Circulante	929.554	768.863	20,9%	758.468	22,6%
Não circulante	5.230.866	4.899.544	6,8%	4.347.888	20,3%

O resultado a apropriar totalizou R\$ 850,6 milhões em dezembro de 2025, crescimento de 9,2% em relação a 2024. A Receita Bruta a Apropriar somou R\$ 1.192,3 milhões no final do exercício de 2025, com margem bruta a apropriar de 71,3%.

Tabela 5 – Resulta a Apropriar (RF)

R\$ Mil	4T25	4T24	Var. 4T25 vs. 4T24	3T25	Var. 4T25 vs. 3T25
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	13.695.153	11.877.762	15,3%	12.919.022	6,0%
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(12.502.809)	(10.870.418)	15,0%	(11.914.580)	4,9%
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	1.192.344	1.007.344	18,4%	1.004.442	18,7%
Custos orçados dos imóveis vendidos	2.666.812	1.897.886	40,5%	2.425.353	10,0%
Custos incorridos	(2.325.070)	(1.669.351)	39,3%	(2.154.327)	7,9%
Compromissos com custos orçados a apropriar	341.742	228.535	49,5%	271.026	26,1%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	850.602	778.809	9,2%	733.416	16,0%
Margem Bruta a Apropriar	71,3%	77,3%	-597 bps	73,0%	-168 bps

Lançamentos

No exercício de 2025, a Companhia lançou 13.235 lotes, totalizando R\$ 2.416,5 milhões de Valor Geral de Vendas.

Tabela 6 – Empreendimentos Lançados em 2025

Produto	Cidade	UF	Região	Data Lançamento	Trimestre	Qtde Terrenos	GVG Total	GVG Brasil Terrenos	Parte BT
Residencial Jardim Ipiranga	Barreiras	BA	Nordeste	mai-25	2T25	616	87.957	61.570	70,0%
Loteamento Buri	Palmas	TO	Norte	mai/25	2T25	546	246.475	104.259	42,3%
Garden Premium (Arse 141A)	Redenção	PA	Norte	mai-25	2T25	927	432.193	432.193	100,0%
Residencial Buri	Presidente Prudente	SP	Sudeste	jun/25	2T25	385	69.642	29.558	42,4%
Garden Premium	Europa								
Total 2T25						2.474	836.268	627.581	75,0%
Residencial Jardim América	Porangatu	GO	Centro-Oeste	ago-25	3T25	964	122.092	87.210	71,4%
ACSU SO 161	Palmas	TO	Norte	set/25	3T25	49	45.175	27.353	60,6%
Loteamento Ayanda Eco Park	Uberaba	MG	Sudeste	jul/25	3T25	68	50.723	28.985	57,1%
Residencial Cidade Jardim	Ariquemes	RO	Norte	set/25	3T25	2.506	323.789	7.544	2,3%
Total 3T25						3.587	541.779	151.092	27,9%
Residencial Jardim Europa	Palmas	TO	Norte	out-25	4T25	1.284	121.808	73.085	60,0%
Residencial Jardim do Vale	Colatina	ES	Sudeste	nov/25	4T25	1.162	264.708	133.462	50,4%
Residencial Cidade Jardim II	Santarém	PA	Norte	nov-25	4T25	1.543	243.822	243.822	100,0%
Residencial Arso 161	Palmas	TO	Norte	dez/25	4T25	706	125.788	76.164	60,6%
Residencial Jardim América - Tauá	Tauá	CE	Nordeste	dez-25	4T25				

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)						BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)					
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024		
Ativo circulante						Passivo circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	353.645	119.660	420.268	169.925	Fornecedores	-	1.039	746	20.768	26.336
Contas a receber	5	-	-	929.554	758.468	Empréstimos e financiamentos	13	63.404	186.906	105.244	237.189
Estoques	6	-	-	1.044.918	862.534	Arrendamentos a pagar	12.1	1.431	1.205	1.791	1.799
Adiantamento a fornecedor	-	659	1.002	4.454	3.975	Obrigações trabalhistas	-	2.306	1.981	13.253	11.006
Tributos a recuperar	-	4.183	265	4.460	554	Obrigações tributárias	14	530	33	16.648	15.260
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	8.1.1	-	-	11.014	7.974	Tributos diferidos	15.2	-	-	61.075	50.324
Outros créditos	-	134	66	1.734	740	Adiantamentos recebidos de parceiros	8.2.1	-	-	1.114	1.114
Total do ativo circulante		358.621	120.993	2.416.402	1.804.170	Adiantamento de clientes	16.1	107	23	24.068	24.900
Ativo não circulante						Contas a pagar	16	424	3.607	247.280	204.797
Contas a receber	5	-	-	5.230.866	4.347.888	Total do passivo circulante		69.241	194.501	491.241	572.725
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	8.1.2	12.146	8.474	42.251	28.017	Passivo não circulante					
Partes relacionadas	7.1	607	1.020	23.665	20.376	Empréstimos e financiamentos	13	1.063.949	192.194	1.163.127	350.938
Créditos por venda de investimentos	9.1	343.030	361.071	14.126	13.174	Arrendamentos a pagar	12.1	3.602	4.048	4.452	4.444
Depósitos judiciais	17.2	-	-	1.651	3.052	Tributos diferidos	15.2	-	-	350.330	291.095
Tributos diferidos	15.1	-	-	1.148	1.392	Adiantamentos recebidos de parceiros	8.2.2	7.500	47.500	7.825	47.825
Estoques	6	13.828	8.038	58.294	37.209	Partes relacionadas	7.2	33.558	72.062	58.664	83.129
Investimentos	10	4.260.081	3.434.452	87.183	54.160	Passivo a descoberto em participações societárias	10	1.529	1.669	-	-
Outros investimentos	-	7	-	1.254	-	Obrigações nas compras de investimentos	9.2	418.233	406.696	500.730	500.138
Imobilizado	11	4.163	4.229	168.465	154.224	Provisão para demandas judiciais	17	-	-	46.017	43.131
Intangível	-	13	21	21	32	Contas a pagar	16	100.000	150.629	797.687	575.818
Direito de uso	12	5.034	5.254	6.136	6.158	Total do passivo não circulante		1.628.371	874.798	2.928.832	1.896.518
Total do ativo não circulante		4.638.909	3.822.559	5.635.060	4.665.682	Total do passivo		1.697.612	1.069.299	3.420.073	2.469.243
Total do ativo		4.997.530	3.943.552	8.051.462	6.469.852	Patrimônio líquido					
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.						Capital social	18.1	1.575.575	1.000	1.575.575	1.000
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)						Adiantamento para futuro aumento de capital	18.2	-	1.534.405	-	1.534.405
						Reservas de lucros	18.3	1.724.343	1.338.848	1.724.343	1.338.848
						Total de patrimônio líquido atribuível aos controladores		3.299.918	2.874.253	3.299.918	2.874.253
Receita operacional líquida	19	-	-	1.534.833	1.947.290	Participação de não controladores	-	-	-	1.331.471	1.126.356
Custos dos imóveis comercializados	20	-	-	(406.366)	(411.295)	Total do patrimônio líquido		3.299.918	2.874.253	4.631.389	4.000.609
Lucro bruto				1.128.467	1.535.995	Total do passivo e patrimônio líquido		4.997.530	3.943.552	8.051.462	6.469.852
Despesas gerais e administrativa	21	(42.328)	(35.296)	(181.991)	(146.817)	As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.					
Despesas comerciais	22	(188)	(51)	(60.116)	(47.812)	DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)					
Resultado de equivalência patrimonial	10	811.892	788.996	41.407	27.908						
Outras receitas e despesas operacionais	-	(8.120)	3	187.075	(28.318)	Controladora	31/12/2025	31/12/2024	Consolidado	31/12/2025	31/12/2024
Lucro operacional		761.256	753.652	1.114.842	1.340.956	Lucro líquido do exercício	672.389	717.298	979.045	1.246.284	
Resultado financeiro líquido	23	(84.575)	(35.669)	(90.316)	(32.330)	Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		676.681	717.983	1.024.526	1.308.626	Resultado abrangente do exercício	672.389	717.298	979.045	1.246.284	
Imposto de renda e contribuição social – corrente	15	(4.292)	(685)	(13.300)	(21.403)	Atribuído ao controlador	672.389	717.298	672.389	717.298	
Imposto de renda e contribuição social – diferido	15	-	-	(32.181)	(40.939)	Atribuído a não controladores	-	-	306.656	528.986	
Lucro líquido do exercício		672.389	717.298	979.045	1.246.284	As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.					
Atribuído ao controlador	-	672.389	717.298	672.389	717.298	DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)					
Atribuído a não controladores	-	-	-	306.656	528.986						
Lucro básico e diluído por ações – (em R\$ por ação)	18.4	-	-	0.426758	0.7172980	Capital Social					
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.						Reserva de lucros					
						Reserva legal					
						Patrimônio líquido					
						Participação de não controladores					
						Patrimônio líquido consolidado					
						Em 31 de dezembro de 2023	1.000	1.505.861	920.640	-	2.427.501
						Adiantamento para futuro aumento de capital	-	28.544	-	-	28.544
						Lucro líquido do exercício	-	-	717.298	-	717.298
						Lucros distribuídos	-	-	(299.090)	-	(299.090)
						Movimentação de não controladores	-	-	-	(322.220)	(322.220)
						Em 31 de dezembro de 2024	1.000	1.534.405	1.338.848	-	2.874.253
						Integralização de capital	40.170	-	-	-	40.170
						Adiantamento para futuro aumento de capital	1.534.405	(1.534.405)	-	-	-
						Lucro líquido do exercício	-	-	672.389	-	672.389
						Reserva legal	-	-	(33.619)	33.619	-
						Lucros distribuídos	-	-	(286.894)	-	(286.894)
						Movimentação de não controladores	-	-	-	-	(101.541)
						Em 31 de dezembro de 2025	1.575.575	-	1.690.724	33.619	3.299.918
						As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.					
DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)						DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)					
Receitas		(8.144)	-	1.789.796	2.019.725	Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Vendas de imóveis	-	-	-	2.139.495	2.424.393	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	676.681	717.983	1.024.526	1.308.626	
Distratos de vendas	-	-	-	(342.517)	(403.108)	Ajustes para reconciliar o lucro antes do Imposto do Renda e Contribuição social com o fluxo de caixa:					
Outras	(8.144)	-	-	(7.182)	(1.560)	Depreciação de imobilizado, intangível e direito de uso	1.612	1.166	12.126	10.477	
Insumos adquiridos de terceiros	(24.231)	(20.377)	(565.973)	(538.009)	(538.009)	Resultado de equivalência patrimonial	(811.892)	(788.996)	(41.408)	(27.908)	
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(406.366)	(411.295)	-	Juros sobre empréstimos e financiamentos	127.150	33.141	157.794	45.142	
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(24.254)	(20.382)	(171.855)	(128.651)	-	Juros sobre arrendamentos	304	538	620	1.807	
Recuperação de valores ativos	23	5	12.248	1.937	-	Baixa líquida de ativo imobilizado	-	5	13.041	15.246	
Valor adicionado bruto	(32.375)	(20.377)	1.223.823	1.481.716	1.481.716	Provisão para distratos de vendas	-	-	(122.345)	50.775	
Depreciação, amortização e exaustão	(1.648)	(1.244)	(15.073)	(10.476)	-	Provisão para demandas judiciais	-	-	9.815	(17.936)	
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(34.023)	(21.621)	1.208.750	1.471.240	1.471.240	Ajustes de capital de giro					
Valor adicionado recebido em transferência	856.407	790.669	118.049	13.567	13.567	Contas a receber	-	-	(906.271)	(1.240.935)	
Resultado de equivalência patrimonial	811.892	788.996	41.407	27.908	-	Estoques	(5.790)	15.345	(246.804)	72.718	
Receitas financeiras	44.395	1.675	73.548	22.969	-	Tributos a recuperar	(3.918)	(265)	(3.906)	(149)	
Outras	120	(2)	3.094	(37.310)	-	Adiantamento a fornecedores	343	(505)	(479)	3.547	
Valor adicionado total a distribuir	822.384	769.048	1.326.799	1.484.807	1.484.807	Outros créditos	(68)	54	(2.248)	228	
Pessoal	13.545	11.244	38.047	30.602	30.602	Depósitos judiciais	(7)	-	1.401	(162)	
Remuneração direta	11.368	7.706	30.984	20.315	-	Fornecedores	293	(271)	(5.568)	3.511	
Benefícios	1.271	2.678	4.487	8.217	-	Obrigações trabalhistas	325	435	2.247	1.052	
FGTS	906	860	2.576	2.070	-	Obrigações tributárias	7	12	(652)	(9.584)	
Impostos, taxas e contribuições	7.376	3.168	121.379	152.840	152.840	Adiantamento de clientes	-	-	(832)	(71.989)	
Federais	7.309	3.112	112.632	142.956	-	Pagamento de demandas judiciais	-	-	(6.929)	(1.977)	
Estaduais	-	1	585	3.627	-	Outras contas a pagar	(93.728)	137.347	242.239	183.437	
Municipais	67	55	8.162	6.257	-	Impostos pagos	(3.802)	(685)	(11.658)	(21.403)	
Remuneração de capitais de terceiros	128.954	37.338	188.208	54.439	54.439	Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(112.490)	115.304	153.156	352.991	
Juros e encargos financeiros	128.954	37.295	163.535	53.045	-	Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aluguéis	-	43	534	831	-	Créditos por venda de investimentos	-	-	(952)	(909)	
Outras	-	-	24.139	563	-	Aquisição de imobilizado e intangível	(257)	(843)	(37.485)	(46.048)	
Remuneração de capitais próprios	672.509	717.298	979.165	1.246.926	1.246.926	Participações societárias (adições)	(384.034)	(849.662)	(21.502)	(10.902)	
Dividendos	286.894	299.091	286.894	299.091	-	Participações societárias (baixas)	77.608	598.837	16.327	11.462	
Lucros retidos	385.615	418.207	385.615	418.849	-	Recebimento de dividendos	310.590	267.638	13.560	5.529	
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	306.656	528.986	-	Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	(3.672)	(8.548)	(1		

Esse resultado reflete a atuação contínua e estruturada da Companhia na recuperação de créditos e na gestão da inadimplência, por meio de ações de cobrança e renegociação com clientes, contribuindo para a melhoria gradual dos indicadores da carteira.

2. Apresentação das demonstrações individuais e consolidadas e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à 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/SEF nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Companhias abertas e deve ser elaborada de acordo com a Deliberação CVM no 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração será apresentada como informação suplementar, apenas nas Demonstrações Anuais, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A emissão dessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram autorizadas pela Administração da Companhia em 31 de março de 2026.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, estão apresentadas ao custo histórico com base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo e pelo contas a receber que está a valor presente.

2.3. Moeda funcional e apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações contábeis, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.5.

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outros. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetadas, independentemente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

c) Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;

d) Provisões para garantia: mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;

e) Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos: A Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e expectativa de perdas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos;

f) Avaliação do valor recuperável dos ativos: A Companhia e suas controladas avaliam 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: “imobilizado” e “intangível”;

g) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: A Companhia e suas controladas avaliam se o custo dos imóveis a comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis a comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis a comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

2.5. Base de consolidação

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre esta. As informações contábeis de controladas são incluídas nas informações contábeis da Companhia a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações contábeis individuais da controladora, as informações contábeis de controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

(ii) Controladas

Quando existem operações que gerem alteração de controle, a Companhia reconhece ou desconhece os ativos e os passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela alteração de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(iii) Investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto e em coligadas. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado. Os investimentos em entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os custos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou no prejuízo do exercício e em outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou o controle conjunto deixa de existir.

(iv) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados ou na data da negociação em que a Companhia ou suas controladas se tornam uma das partes das disposições contratuais do instrumento. A reversão do reconhecimento de um ativo financeiro ocorre quando os direitos contratuais aos respectivos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado (VJR)	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. As receitas de juros, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desconhecimento é reconhecido no resultado.
Instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os resultados líquidos são reconhecidos em outros resultados abrangentes, com exceção dos rendimentos de juros calculados utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e impairment que devem ser reconhecidos no resultado. No momento do desconhecimento, o efeito acumulado em outros resultados abrangentes é reclassificado para o resultado. A Companhia não detém ativos financeiros desta classificação.
Instrumentos patrimoniais ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Todas as variações são reconhecidas em outros resultados abrangentes e nunca serão reclassificadas para o resultado, exceto dividendos que são reconhecidos como ganho no resultado (a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento). A Companhia não detém ativos financeiros desta classificação.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. 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:

- mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- 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.

Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA): Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em Outros Resultados Abrangentes, sendo essa escolha feita investidor por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos (vide Nota Explicativa nº 25). No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro não derivativo que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Avaliação do modelo de negócio

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à administração. As informações consideradas incluem as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se:

- a estratégia da administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à administração da Companhia;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- Como os gerentes do negócio são remunerados – por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos exercícios anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o “principal” é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os “juros” são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- Os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

Passivos financeiros

Passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data em que são originados ou na data de negociação em que a Companhia ou suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento.

As classificações dos passivos financeiros são como seguem:

A Companhia realiza o registro contábil de garantias financeiras quando estas são concedidas para entidades não controladas ou quando a garantia financeira é concedida em um percentual maior que o de sua participação para cobertura de compromissos de empreendimentos controlados em conjunto.

Tais garantias são inicialmente registradas ao valor justo, através de: (i) um passivo que corresponde ao risco assumido do não pagamento da dívida e que é amortizado contra receita financeira no mesmo tempo e proporção da amortização da dívida; e (ii) um ativo que corresponde ao direito de ressarcimento pela parte garantida ou uma despesa antecipada em função das garantias, que é amortizado pelo recebimento de caixa ou pela taxa de juros efetiva durante o prazo da garantia. Subsequentemente ao reconhecimento inicial, as garantias são mensuradas periodicamente pelo maior valor entre o montante determinado de acordo com a NBC TG 25 (IAS 37) e o montante inicialmente reconhecido, menos sua amortização acumulada.

Os ativos e passivos financeiros somente são compensados e apresentados pelo valor líquido quando existe o direito legal de compensação dos valores e haja a intenção de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. As classificações dos instrumentos financeiros (ativos e passivos) estão demonstradas na Nota Explicativa nº 25.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais não existem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.3. Contas a receber e provisão para perdas de crédito esperadas

Os créditos correspondem principalmente às contas a receber de clientes compradores de unidades imobiliárias em loteamentos e são reconhecidas no momento da venda do lote pelo valor nominal das parcelas pactuado nos contratos, são registrados pelas prestações nominais, acrescidas pelo IGP-M e juros. As parcelas vencidas são registradas pelos valores nominais, acrescidas pelo IGP-M mais juros, além dos encargos moratórios previstos nos contratos.

Dessa forma, considerando que as parcelas estão sujeitas a encargos pós-fixados, as carteiras de recebíveis são demonstradas e reconhecidas nas demonstrações contábeis pelos seus valores presentes de realização. Os créditos recebíveis após o período de (01) ano, estão registrados no ativo não circulante.

A administração considera que as contas a receber de clientes não ensejam perdas potenciais, uma vez que por determinação do contrato padrão de compromisso de compra e venda, quando detectada incapacidade de pagamento por parte dos compradores, os lotes ora vendidos são reintegrados, fato pelo qual não há provisões para perdas esperadas.

3.4. Distratos de vendas

Em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e o andamento do financiamento, determinados contratos vêm sendo objeto de cancelamento (distratos), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- Por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de cancelamento de contratos de vendas, afetando as rubricas de Contas a receber/Receita e Estoques/Custo das vendas realizadas; e
- Após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de cancelamento, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando as rubricas de Contas a receber/Receita e Estoques/Custo das vendas realizadas. Ambas as provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) Contas a receber/Receita; e (ii) a Estoques/Custo das vendas realizadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial de devolução de valores recebidos sobre o investimento da Companhia em suas controladas. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

3.5. Imóveis a comercializar

Os lotes a comercializar são demonstrados ao custo de formação e incluem os custos acumulados de infraestrutura, que não excedem o seu valor líquido realizável. No caso dos lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operações de permutas físicas e financeiras avaliadas ao valor justo), gastos necessários para aprovação do loteamento com as autoridades governamentais, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram capitalizados custos financeiros aos lotes a comercializar em virtude da Companhia e suas controladas não possuírem endividamentos diretamente atribuíveis à execução dos loteamentos.

3.6. Investimentos

Os investimentos em Companhias controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, para fins de demonstrações contábeis da controladora. A participação societária nas controladas são apresentadas na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível à controladora. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas controladas. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo histórico de construção ou aquisição, acrescido de quaisquer custos necessários para colocá-lo em funcionamento, líquido de depreciação acumulada qual é registrada pelo método linear de acordo com a vida útil estimada do ativo e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de realização, quando aplicável. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício. Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos - futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

3.8. Arrendamento

A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento conforme requerimentos da NBC TG 06 (R2), sendo aplicadas as isenções para contratos de curto prazo e contratos de arrendamento cujo ativo subjacente é de baixo valor (abaixo de R\$ 20) ou não há controle do ativo pela Companhia.

Passivo de arrendamento

O reconhecimento contábil do passivo de arrendamento é realizado no início do contrato ao valor presente do fluxo futuro de pagamentos (sem a projeção de correções futuras do contrato), considerando o prazo do contrato e período de renovação no mesmo, quando a Companhia está certa de sua renovação.

Para desconto do fluxo de pagamentos ao valor presente são utilizadas as taxas de juros incremental dos contratos, apurada com base nas transações históricas de empréstimos e financiamentos, com os devidos ajustes para aplicação no desconto de passivos de arrendamento de ativos - na ausência de histórico, utiliza-se de benchmark de transações históricas de entidades do grupo.

O passivo de arrendamento é ajustado no aniversário dos contratos por certas remunerações em reflexo do valor presente dos ajustes nas parcelas futuras derivadas de correções pelos índices definidos nos contratos. Caso ocorram acordos não monetários ou carência de pagamentos, estes fatores são considerados e ajustados nos cálculos de valor presente do passivo de arrendamento.

Os juros relacionados ao arrendamento são reconhecidos na demonstração do resultado, como despesa financeira durante o período de vigência contratual.

As firmas os contratos a Companhia avalia se esses contratos são ou contém arrendamentos. O contrato é, ou contém, um arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado, por um prazo estipulado, em troca de uma contraprestação definida.

Ativo de direito de uso de arrendamentos

O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente pelo equivalente do registro inicial do passivo de arrendamento e subsequentemente pelo custo menos qualquer depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável e ajustado por certas remunerações do passivo de arrendamento. A depreciação é calculada pelo método linear pelo prazo remanescente dos contratos.

3.9. Provisão para demandas judiciais

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.11. Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Companhia analisa anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estimam o valor recuperável do ativo, sendo o maior valor entre: (a) seu valor justo menos custos que seriam incorridos para realizá-lo; e (b) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo. Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo (impairment).

3.12. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante e não circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

3.13. Imposto de renda e contribuição social correntes

A Companhia e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida, as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente.

Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício.

3.14. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são gerados por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 15, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, quando aplicáveis, são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não possuía ativos e passivos com necessidade de ajuste ao valor presente.

3.16. Benefício pós-emprego

A Companhia não possui benefício pós-emprego, conforme definição da NBC TG 33 (R1) - Benefícios a Empregados.

3.17. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1o de janeiro de 2025:

• **Alterações ao IAS 21 / CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis:** em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - "Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis", adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 sempre estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de convertibilidade fosse temporária. As referidas alterações têm vigência a partir de 1o de janeiro de 2025.

• **OCPG 10 e Resolução CVM 223/24 — Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de Emissão e CBIOS:** em dezembro de 2024, foi divulgado o OCPG 10, que estabelece diretrizes para reconhecimento, mensuração e divulgação de créditos de carbono, permissões de emissão e CBIOS. A Resolução CVM 223/24 torna obrigatória a adoção do OCPG 10 para Companhias Abertas. As políticas contábeis devem explicitar o modelo de negócios, a classificação contábil (ativo/ou estoque), os critérios de mensuração inicial e subsequente e os impactos no resultado e no patrimônio líquido.

A Companhia não espera que essas alterações tenham impacto material em suas operações ou demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

3.17.7. Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2025. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

• **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros:** em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" e IFRS 7 - "Instrumentos Financeiros: Evidência" para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis à Companhias em geral e não apenas à instituições financeiras.

As alterações:

- esclarecem a data de reconhecimento e desconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, com uma nova exceção para alguns passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de transferência eletrônica de caixa;
- esclarecem e adicionam orientação para avaliar se um ativo financeiro atende ao critério de somente pagamento de principal e juros ("SPPI test"), incluindo situações de ocorrência de um evento contingente;
- adicionam novas divulgações para certos instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa (como alguns instrumentos financeiros com características vinculadas ao cumprimento de metas ESG); e

(d) atualizam as divulgações para instrumentos de patrimônio designados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA). As referidas alterações têm vigência a partir de 1o de janeiro de 2026.

A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

• **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza:** em dezembro de 2024, o IASB alterou os requisitos de aplicação de own use e hedge accounting previstos no IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros

(i) orientações para a determinação pela entidade se os contratos de energia, que dependem de condições da natureza, devem ser tratados contabilmente como contratos de own use;
(ii) condições a serem consideradas para aplicação de hedge accounting (cash flow hedge) e
(iii) divulgações sobre características contratuais que expõem a entidade a variabilidades, compromissos contratuais ainda não reconhecidos (fluxos de caixa estimados) e efeitos dos contratos na performance da entidade durante o exercício.
As referidas alterações são aplicáveis a exercícios/periodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026.
A Companhia está em processo inicial de análise dos efeitos dessas alterações em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, porém não espera que resultem em impactos materiais.

• **IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis:** essa nova norma contábil substituirá o IAS 1 - "Apresentação das Demonstrações Contábeis", introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações contábeis, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações contábeis. A administração está atualmente avaliando as implicações detalhadas da aplicação da nova norma nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. A partir de uma avaliação preliminar realizada, os seguintes impactos potenciais foram identificados:

- Embora a adoção do IFRS 18 não tenha impacto no lucro líquido da Companhia, espera-se que o agrupamento de itens de receitas e despesas na demonstração do resultado nas novas categorias tenha impacto em como o resultado operacional é calculado e divulgado.
- Os itens de linha apresentados nas demonstrações contábeis primárias podem mudar como resultado da aplicação dos princípios aprimorados sobre agregação e desagregação. Além disso, como o ágio deverá ser apresentado separadamente no balanço patrimonial, a Companhia desagregará o ágio e outros ativos intangíveis e os apresentará separadamente no balanço patrimonial.
- A Companhia não espera que haja mudança significativa nas informações que são atualmente divulgadas nas notas explicativas, uma vez que o requisito de divulgação de informações materiais permanece inalterado; no entanto, a maneira como as informações são agrupadas pode mudar como resultado dos princípios de agregação/desagregação. Além disso, haverá novas divulgações significativas necessárias para: (i) medidas de desempenho definidas pela administração; (ii) abertura da natureza de determinadas linhas de despesas apresentados por função na categoria operacional da demonstração de resultado; e (iii) para o primeiro ano de aplicação do IFRS 18, uma reconciliação para cada linha da demonstração de resultado entre os valores representados pela aplicação do IFRS 18 e os valores apresentados anteriormente pela aplicação do IAS 1.
- No que se refere à demonstração dos fluxos de caixa, haverá mudanças em como os juros recebidos e pagos são apresentados. Os juros pagos serão apresentados como fluxos de caixa de financiamento e os juros recebidos como fluxos de caixa de investimento.

A nova norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva, isto é, as informações comparativas para o exercício social de 31 de dezembro de 2026 serão reapresentadas de acordo com o IFRS 18.

• **IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas: Divulgações e alterações:** Esta nova norma e alterações permitem que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) apliquem requisitos de divulgação reduzidos, de forma a equilibrar as necessidades de informação dos usuários das demonstrações contábeis das subsidiárias elegíveis com a economia de custos para os preparadores. O IFRS 19 é uma norma voluntária para subsidiárias elegíveis. A nova norma IFRS 19 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027.

A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

• **Melhorias Anuais às normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) - Volume 11:** As melhorias anuais se limitam a alterações que visam esclarecer a redação de algumas normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) ou corrigir consequências não intencionais relativamente menores, omissões ou conflitos entre os requisitos das normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards). As alterações referem-se às seguintes normas:

- IFRS 1 - "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro";
- IFRS 7 - "Instrumentos Financeiros: Divulgação e sua Orientação de Implementação do IFRS 7";
- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros";
- IFRS 10 - "Demonstrações contábeis Consolidadas"; e
- IAS 7 - "Demonstração dos Fluxos de Caixa". Vigência para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

• **Alterações ao IAS 21 - Tradução para uma Moeda de Apresentação Hiperinflacionária:** Essas alterações de escopo restrito especificam os procedimentos de tradução para uma entidade cuja moeda de apresentação é a de uma economia hiperinflacionária. A entidade aplica as alterações se:

- sua moeda funcional for a de uma economia não hiperinflacionária e ela estiver traduzindo seus resultados e posição financeira para a moeda de uma economia hiperinflacionária;
- estiver traduzindo para a moeda de uma economia hiperinflacionária os resultados e a posição financeira de uma operação no exterior cuja moeda funcional seja a de uma economia não hiperinflacionária.

As alterações têm como objetivo melhorar a utilidade das informações resultantes de maneira eficiente em termos de custos. Desenvolvidas em resposta ao feedback de partes interessadas, espera-se que essas alterações reduzam a diversidade de práticas e proporcionem uma base mais clara para a moeda hiperinflacionária.

Vigência para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

• **Alterações aos Exemplos Ilustrativos sobre IFRS 7, IFRS 18, IAS 1, IAS 8, IAS 36 e IAS 37 - "Divulgação de Incertezas nas Demonstrações Contábeis":** Essas alterações incluem exemplos que ilustram como uma entidade pode aplicar os requisitos das normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) para divulgar os efeitos de incertezas em suas demonstrações contábeis. Os exemplos demonstram como divulgar os impactos de incertezas em cenários relacionados ao clima, mas os princípios e requisitos também são aplicáveis à divulgação de outras incertezas.

Os exemplos não acrescentam nem alteram exigências das normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) e, portanto, não há requisitos de transição. Em vez disso, esses exemplos acompanharão as respectivas normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) às quais estão relacionados.

Não se espera que essas novas normas e alterações de normas tenham impacto significativo sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Não há outras normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aplicações financeiras (a)	343.103	93.300	362.128	112.082
Bancos conta movimento	10.540	26.355	58.134	57.827
Caixa	2	5	6	16
Total	353.645	119.660	420.268	169.925

(a) Em virtude da operação do CRI realizada em setembro de 2025, a Companhia efetuou aplicações de valores expressivos com taxas que variaram entre 99% e 101,50% do CDI, distribuídas entre operações compromissadas diárias e CDBs, sendo a maioria com prazo de 60 dias e uma aplicação específica com prazo de 180 dias (82% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

5. Contas a receber

5.1. Composição

As vendas e contas a receber são registradas pelas prestações nominais e anualmente corrigidas pelo IGP-M, IPCA e juros e 6,90% a 8,9% ao ano.

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber - Incorporação de imóveis	7.587.066	6.502.258
Total contas a receber financeiro	7.587.066	6.502.258
(-) Vendas a apropriar	(1.192.344)	(1.007.344)
(-) Adiantamento de clientes	(18.437)	(24.900)
(=) Saldo de contas a receber	6.376.285	5.470.014
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos (a)	(215.865)	(363.658)
(=) Total de contas a receber	6.160.420	5.106.356
Circulante	929.554	758.468
Não circulante	5.230.866	4.347.888

(a) A Companhia reconhece perdas esperadas de crédito (ECL), conforme CPC 48 (IFRS 9), utilizando abordagem simplificada, considerando a matriz de provisão (aging list) segmentada por produto.

5.2. Composição por vencimento

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos	8.303	8.594
Acima de 01 ano	32	88
Até 01 ano	8.271	8.506
A vencer	7.578.763	6.493.664
Até 01 ano	733.090	803.994
Acima de 01 ano	6.845.673	5.689.670
Total contas a receber financeiro	7.587.066	6.502.258

a) Movimentação da provisão para perdas de crédito esperada (distratos)

b) Provisão para perdas de crédito esperadas

Para avaliação dos riscos de perdas financeiras relacionadas a carteira de contas a receber a Companhia analisou e ponderou os seguintes fatores:

- Os créditos perante a clientes possuem garantia real do próprio imóvel;
- O cenário macroeconômico vem demonstrando uma retomada da atividade econômica;
- A mensuração considera Probabilidade de Default (PD), Perda Dado o Default (LGD) e Exposição no Momento do Default (EAD), aplicadas por faixa de atraso (DPD). Os contratos são classificados em: Stage 1 (até 60 dias de atraso), Stage 2 (61 a 180 dias) e Stage 3 (acima de 180 dias ou em default). Os parâmetros são definidos com base em histórico de inadimplência, distratos e recuperações, sendo revisados periodicamente. Adicionalmente, é aplicado overlay macroeconômico prospectivo sobre as exposições em Stage 1 e Stage 2, considerando indicadores como IPCA e endividamento das famílias. Exposições em Stage 3 permanecem com PD de 100%.

6. Estoques

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Áreas não loteadas	-	-	144.196	84.940
Estorno de custo por estimativa para distrato de vendas	-	-	40.104	83.438
Subtotal - Imóveis a comercializar	-	-	1.044.918	862.534
Áreas em parceria imobiliária (a)	13.828	8.038	58.294	37.209
Subtotal - Áreas para empreendimentos futuros	13.828	8.038	58.294	37.209
Total dos estoques	13.828	8.038	1.103.212	899.743
Circulante	-	-	1.044.918	862.534
Não circulante	13.828	8.038	58.294	37.209

Os estoques da Companhia estão apresentados pelo seu valor de custo que não excede o valor realizável líquido.

(a) As áreas em parceria imobiliária referem-se a terrenos destinados ao desenvolvimento de futuros empreendimentos. Os saldos estão concentrados em sua maioria nas controladas Buri Holding Sul Participações Ltda., Buri Imóveis Ltda., Sisa Salvação Empreendimentos Ltda. e Residencial Jardim América Empreendimentos SPE Ltda., nos montantes de R\$ 14.443, R\$ 3.879, R\$ 17.335 e R\$ 5.668, respectivamente.

a) Movimentação da provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo em 31 de dezembro de 2023	38.880	
Provisão	80.057	
Reversão	(35.499)	
Saldo em 31 de dezembro de 2024	83.438	
Reversão	(43.335)	
Saldo em 31 de dezembro de 2025	40.103	

7. Partes relacionadas

A Administração identifica como partes relacionadas seus cotistas, outras Companhias ligadas aos mesmos cotistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As transações com partes relacionadas são realizadas conforme acordo entre as partes. Sendo assim, na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas partes relacionadas para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas relacionadas aos loteamentos, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos loteamentos.

Os valores a receber e a pagar encontram-se registrados no ativo não circulante e passivo não circulante, respectivamente, sendo que as transações não possuem prazo de vencimento preestabelecido e não há expectativa do recebimento e liquidação em curto prazo.

7.1. Valores a receber de partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo não circulante	-	-	5	20
Adiantamento de lucros (a)	-	-	1.005	1.857
Contrato de conta corrente (b)	607	1.020	22.596	16.498
Contrato de mútuo (c)	-	-	59	2.000
Adiantamento parceria imobiliária (d)	-	-	-	1
Outras contas a receber	-	-	-	-
Total	607	1.020	23.665	20.376

(a) Se refere a antecipações de lucros, a priori para fins exclusivamente contábeis os respectivos valores foram reclassificados para partes relacionadas, para que a realização se proceda no momento em que a Companhia auferir resultado econômico suficiente.

(b) Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas e outras Companhias do Grupo para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas, bem como custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

(c) São valores disponibilizados para Companhias e/ou pessoas relacionadas ao Grupo, no qual espera-se devolução dos valores mencionados com as respectivas atualizações monetárias inerentes a cada transação.

(d) Trata-se de valores adiantados para parceiros (terreneiro) nos quais a Companhia firma contrato de parceria imobiliária para desenvolvimento de loteamentos urbanos.

7.2. Valores a pagar a partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo não circulante	-	240	122	123
Contrato de conta corrente (a)	-	240	58.542	83.006
Contrato de mútuo (b)	33.558	71.822	58.664	83.129
Total	33.558	72.062	58.664	83.129

(a) Valores transacionados entre a controladora e suas controladas as quais possuem participações em comum e que serviram para fomentar gastos pontuais na operacionalização dos negócios imobiliários, não obstante os fluxos se realizem, os valores são devolvidos de imediato; e

(b) São valores captados de Companhias e/ou pessoas relacionadas as quais possuem participações em comum, no qual espera-se devolução dos valores mencionados.

7.3. A seguir demonstramos a movimentação dos saldos dos mútuos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	-	-	16.498	252
Liberações e saldos incorporados	-	3	10.676	28.377
(-) Amortizações/encargos	-	(3)	(4.578)	(12.131)
Saldo mútuo a receber	-	-	22.596	16.498

(a) Valores transacionados entre a controladora e suas controladas as quais possuem participações em comum e que serviram para fomentar gastos pontuais na operacionalização dos negócios imobiliários, não obstante os fluxos se realizem, os valores são devolvidos de imediato; e

(b) São valores captados de Companhias e/ou pessoas relacionadas as quais possuem participações em comum, no qual espera-se devolução dos valores mencionados.

7.4. Remuneração de pessoal-chave da Administração

A Companhia realizou pagamentos ao pessoal chave da administração nos montantes apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Remuneração da Direção e Conselho	-	753	753	238
Total	-	753	753	238

7.5. Transações com partes relacionadas - Despesas administrativas

A Companhia e suas controladas não tiveram transações envolvidas que foram reconhecidas no resultado do exercício, com exceção dos montantes reconhecidos de equivalência patrimonial em dezembro de 2025 e 2024.

8. Adiantamentos com parceiros

8.1. Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos

Os valores correspondem a empréstimos e adiantamento para parceiros (terceiros não vinculados à Companhia, seus sócios ou a suas partes relacionadas). A realização será por recebimentos dos valores de acordo com a apuração de resultado dos respectivos investimentos.

8.1.1. Ativo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante	-	-	11.014	4.416
Parceria imobiliária (a)	-	-	-	3.558
Outros	-	-	-	-
Total Geral	-	-	11.014	7.974

(a) Parceria imobiliária em andamento na região Sudeste, para implantação de loteamentos abertos, na cidade de Duque de Caxias - RJ tendo previsão para realização nos anos de 2025 e 2026.

8.1.2. Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo não circulante	-	-	2.572	3.930
Empréstimo (a)	-	-	37.162	23.995
Parceria imobiliária (b)	12.146	8.474	2.517	92
Outros	-	-	-	-
Total	12.146	8.474	42.251	28.017

(a) Empréstimos fornecidos a parceiros de negócios a fim de fomentar a operação.

(b) Parceria imobiliária em andamento na região Sudeste, para implantação de loteamentos abertos, na cidade de Duque de Caxias - RJ tendo previsão para realização nos anos de 2026/2027.

8.2. Adiantamentos recebidos de parceiros

Os respectivos valores referem a recursos captados com parceiros para investimentos em novos empreendimentos com finalidade específica de custear as operações estruturais dos loteamentos, serão convertidos em participações em novas entidades controladas em conjunto.

Os saldos apresentados referem-se a adiantamentos recebidos de parceiros, destinados ao suporte das operações dos empreendimentos em desenvolvimento, com foco em capital de giro e demais despesas operacionais. Os recursos têm como finalidade específica o custeio das estruturas dos loteamentos e, conforme acordado entre as partes, serão futuramente convertidos em participações societárias nas novas entidades controladas em conjunto.

No comparativo entre os exercícios, não houve variação nos saldos registrados no passivo circulante consolidado. No Passivo Não Circulante, observou-se uma redução decorrente da liquidação dos adiantamentos entre a Brasil Terrenos Holding S.A. e as Companhias Maria Luiza Agropecuária Ltda. e Serra Grande Assessora Agropecuária Ltda., ambos no montante de R\$ 20.000 cada, totalizando R\$ 40.000.

9. Transações com compras e vendas de investidas

9.1. Créditos na venda de investimentos

Refere-se a alienação da participação societária da controladora em outras Companhias, que estavam registradas no grupo de investimentos. As ações foram transferidas, quando da assinatura dos atos societários.

9.2. Obrigações na compra de investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo não circulante	-	-	1.114	1.114
Créditos por venda de investimentos (a)	343.030	361.071	7.825	47.825
Total	343.030	361.071	8.939	48.939

(a) Em fevereiro de 2016, a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações societárias nas investidas BER Empreendimentos Imobiliários Ltda., XR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., G5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., GPI Empreendimentos Imobiliários Ltda. e P5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com saldo remanescente a pagar no montante de R\$ 41.893 sem definição de vencimento, quais serão recebidos com a geração de fluxo de caixa das entidades adquiridas conforme acordo entre a Companhia e as partes comadoras.

Em outubro de 2021 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações societárias nas investidas BLA Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pauma Empreendimentos Imobiliários Ltda. e BR Empreendimentos Imobiliários Ltda. para sua controlada Buri Sul Participações Ltda., com saldo remanescente a pagar no montante de R\$ 3.707 sem definição de vencimento, quais serão recebidos de acordo com fluxo de caixa da Buri Sul Participações Ltda.

A Brasil Terrenos efetuou as seguintes vendas de investimentos para sua controlada Buri Sul Participações Ltda. no exercício de 2023: FBBV Empreendimentos SPE Ltda., NSA-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Pauma Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Brasil Empreendimentos Ltda., que gerou um contas a receber no montante de R\$ 3.162 sem definição de vencimento, quais serão recebidos de acordo com fluxo de caixa da Buri Sul Participações Ltda.

Em outubro de 2024 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações nas investidas Santa Ana Empreendimentos Imobiliários Ltda., no qual gerou um contas a receber no montante de R\$ 2.232 sem definição de vencimento. Em novembro de 2024 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações nas investidas Buri Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., no qual gerou um contas a receber no montante de R\$ 305.302 sem definição de vencimento.

Em dezembro de 2024 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações na investida Buri Agropecuária Ltda., no qual gerou um contas a receber no montante de R\$ 4.775 sem definição de vencimento. Vale ressaltar que essas operações fazem parte da reorganização societária da Brasil Terrenos para melhor apresentação das referidas participações.

Descrição	31/12/2024	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2025
(A) Total de participação em controladas	3.427.551	383.999	(61.236)	(309.437)	(2.469)	812.828	4.251.236
(B) Total de participação direta em coligadas	6.902	35	-	(1.153)	1.049	484	7.317
(C) Total de participação indireta	23.270	14.213	-	(12.407)	1.927	37.948	64.951
(D) Total de ágio/compra vantajosa e mais valia	15.778	7.254	(8.117)	-	-	-	14.915
Total controladora (A+B)	3.434.452	384.034	(61.236)	(310.590)	(1.420)	813.312	4.258.552
Total consolidado (B+C+D)	45.950	21.502	(8.117)	(13.560)	2.976	38.432	87.183

10.2. Movimentação dos investimentos das participações societárias nas controladas – 31 de dezembro de 2024

Descrição	31/12/2023	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	31/12/2024
(A) Total de participação em controladas	2.553.765	1.224.401	(871.886)	(266.731)	(4.352)	792.354	3.427.551
(B) Total de participação direta em coligadas	11.409	600	(5.194)	(907)	803	191	6.901
(C) Total de participação indireta	12.816	2.641	(6.268)	(4.622)	855	26.059	31.481
(D) Total de ágio/compra vantajosa e mais valia	8.117	7.661	-	-	-	-	15.778
Total controladora (A+B)	2.565.174	1.225.001	(877.081)	(267.638)	(3.549)	792.545	3.434.452
Total consolidado (B+C+D)	32.341	10.902	(11.462)	(5.529)	1.658	26.250	54.160

10.3. Informações básicas das controladas – 31 de dezembro de 2025

Descrição	Controladora		Imobilizado em andamento	Total	Total
	31/12/2025	31/12/2024			
Ativo total	6.636.125	6.000.815	14.872	7.033	1.492 (2.235)
Passivo total	1.430.072	1.434.163	161.267	48.283	78.060 (124.566)
Patrimônio líquido atribuído ao controlador	4.157.983	3.638.753	-	-	-
Patrimônio líquido atribuído ao não controlador	1.048.070	927.899	-	-	-
Patrimônio líquido total	5.206.053	4.566.652	-	-	-
Receita operacional líquida	703.423	1.135.621	-	-	-
Custos	(151.901)	(231.388)	-	-	-
Despesas administrativas e gerais	(112.609)	(110.642)	-	-	-
Resultado financeiro	(31.724)	1.931	-	-	-
Outras receitas/despesas	620.880	308.672	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social	(15.975)	(36.396)	-	-	-
Lucro líquido do exercício	1.012.094	1.067.798	-	-	-

10.4. Informações básicas das controladas – 31 de dezembro de 2024

Descrição	Controladora		Imobilizado em andamento	Total	Total
	31/12/2024	31/12/2023			
Ativo total	6.000.815	4.334.128	14.872	7.033	1.492 (2.235)
Passivo total	1.434.163	1.065.481	161.267	48.283	78.060 (124.566)
Patrimônio líquido atribuído ao controlador	3.638.753	2.631.402	-	-	-
Patrimônio líquido atribuído ao não controlador	927.899	837.245	-	-	-
Patrimônio líquido total	4.566.652	3.468.647	-	-	-
Receita operacional líquida	1.135.621	614.515	-	-	-
Custos	(231.388)	(270.023)	-	-	-
Despesas administrativas e gerais	(110.642)	(74.350)	-	-	-
Resultado financeiro	1.931	3.023	-	-	-
Outras receitas/despesas	308.672	101.159	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social	(36.396)	(18.521)	-	-	-
Lucro líquido do exercício	1.067.798	355.803	-	-	-

11.1. Composição Controladora

Descrição	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Saldo Líquido em 31/12/2025	Custo	Depreciação acumulada	Saldo Líquido em 31/12/2024
Edificações e construções	20%	2.488	(25)	2.463	2.487	-	2.487
Máquinas e equipamentos	25%	78	(23)	55	78	(15)	63
Móveis e utensílios	10%	545	(108)	437	527	(58)	469
Equipamento de informática	20%	2.059	(865)	1.194	1.821	(626)	1.195
Instalações	10%	17	(3)	14	17	(2)	15
Total	5.187	(1.024)	4.163	4.930	(701)	4.229	

Consolidado

Descrição	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Saldo Líquido em 31/12/2025	Custo	Depreciação acumulada	Saldo Líquido em 31/12/2024
Terrenos	-	2.145	-	2.145	1.978	-	1.978
Edificações e construções	4%	9.245	(447)	8.798	8.666	(490)	8.176
Máquinas e equipamentos	25%	155.144	(69.816)	85.328	141.243	(62.218)	79.025
Veículos	20%	10.531	(5.243)	5.288	9.221	(4.960)	4.261
Caminhões	25%	63.541	(40.573)	22.968	61.986	(37.563)	24.423
Móveis e utensílios	10%	3.938	(1.915)	2.023	4.781	(2.568)	2.213
Equipamento de informática	20%	5.632	(3.042)	2.590	5.723	(3.237)	2.486
Benf. em imóveis de terceiros	4%	2.206	(442)	1.764	928	(364)	564
Instalações	10%	997	(159)	838	1.098	(199)	899
Stand de vendas	20%	5.929	(564)	5.365	3.715	(538)	3.177
Aviões	10%	18.039	(958)	17.081	6.678	(858)	5.820
Motocicletas	25%	49	(42)	7	116	(76)	40
Imobilizado em andamento	-	14.270	-	14.270	21.162	-	21.162
Total	291.666	(123.201)	168.465	267.295	(113.071)	154.224	

11.2. Movimentação do imobilizado

11.2.1. Controladora

Descrição	Saldos em 31/12/2024	Custo	Baixas líquidas	Transferências	Depreciação do exercício	Saldos em 31/12/2025
Edificações e Construções	-	1	-	2.487	(25)	2.463
Máquinas e equipamentos	63	-	-	-	(8)	55
Móveis e utensílios	469	18	-	-	(49)	438
Equipamento de informática	1.195	238	-	-	(240)	1.193
Instalações	15	-	-	-	(1)	14
Imobilizado em andamento	2.487	-	-	(2.487)	-	-
Total	4.229	257	-	-	(323)	4.163

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Custo	Baixas líquidas	Depreciação acumulada	Saldos em 31/12/2024
Máquinas e equipamentos	55	16	-	(8)	63
Móveis e utensílios	150	363	(5)	(39)	469
Equipamento de informática	978	439	-	(222)	1.195
Instalações	17	-	-	(2)	15
Aviões	107.085	-	(107.085)	-	-
Imobilizado em andamento	2.462	25	-	-	2.487
Total	110.747	843	(107.090)	(271)	4.229

11.2.2. Consolidado

Descrição	Saldos em 31/12/2024	Adições	Baixas líquidas	Transferências	Depreciação do exercício	Saldos em 31/12/2025
Terrenos	1.978	345	(178)	-	-	2.145
Edificações e construções	8.176	3.606	(3.027)	-	45	8.800
Máquinas e equipamentos	79.025	6.607	(2.303)	9.527	(7.528)	85.328
Veículos	4.261	2.090	(780)	-	(285)	5.288
Caminhões	24.423	1.756	(200)	-	(3.010)	22.968
Móveis e utensílios	2.213	460	(1.303)	-	652	2.022
Equipamento de informática	2.486	855	(940)	-	190	2.591
Benf. em imóveis de terceiros	564	2.556	(1.278)	-	(78)	1.764
Instalações	899	112	(213)	-	40	838
Stand de vendas	3.177	2.630	(280)	-	(163)	5.365
Aviões	5.820	13.830	(2.469)	-	(100)	17.081
Motocicletas	40	-	(70)	-	34	4
Imobilizado em andamento	21.162	2.638	-	(9.527)	-	14.273
Total	154.224	37.485	(13.041)	-	(10.203)	168.465

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Adições societária	Baixas líquidas	Depreciação do exercício	Saldos em 31/12/2024
Terrenos	10.728	35	4.239	(13.024)	1.978
Edificações e construções	2.671	22	5.494	(11)	8.176
Máquinas e equipamentos	8.081	35.382	41.480	(1.010)	79.025
Veículos	2.808	2.150	593	(1.065)	4.261
Caminhões	3.424	290	23.091	(2.382)	24.423
Móveis e utensílios	1.275	926	199	(137)	2.213
Equipamento de informática	1.893	770	238	(8)	2.486
Benf. em imóveis de terceiros	17	-	824	(277)	564
Instalações	393	511	32	(35)	899
Stand de vendas	1.777	1.164	348	(112)	3.177
Aviões	113.316	-	(107.085)	(411)	5.820
Motocicletas	12	-	30	(2)	40

Imobilizado em andamento	14.872	7.033	1.492	(2.235)	-	21.162
Total	161.267	48.283	78.060	(124.566)	(8.820)	154.224

Ao final de cada exercício a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração não identificou indícios de perda no valor recuperável dos ativos imobilizados.

12. Arrendamentos

A Companhia é arrendatária de (tipos dos ativos), no qual utiliza em suas atividades operacionais, os contratos foram firmados há longa data e estão definidos por prazos determinados. Os pagamentos são pactuados e/ou renovados mediante avaliação da Companhia, correlacionado aos valores de mercado, para determinação do valor justo. Anteriormente, esses arrendamentos eram classificados como arrendamentos operacionais de acordo com a NBC TG 06 (R3)/IFRS16. O passivo de arrendamento se refere ao montante esperado transferido pelo uso do ativo (direito de uso), registrado a valor presente. O fluxo financeiro do passivo de arrendamento foi descontado a taxa média 5,00 % a.a. (5,00 % a.a.), respectivamente, em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, sendo esta taxa a que melhor reflete o ambiente econômico da Companhia para a aquisição de um ativo em condições semelhantes.

12.1. Os saldos e movimento dos arrendamentos foi conforme segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Direitos de uso	Arrendamentos a pagar	Direitos de uso	Arrendamentos a pagar
Saldo em 31/12/2023	558	558	1.268	1.292
Depreciação do direito de uso	(887)	-	(1.644)	-
Juros sobre passivo de arrendamentos	-	538	-	1.807
Remensuração dos contratos de arrendamentos	-	-	300	300
Adição	5.583	5.583	3.708	3.708
Incorporação	-	-	2.526	2.636
Pagamento das parcelas de arrendamento	-	(1.426)	-	(3.500)
Saldo em 31/12/2024	5.254	5.253	6.158	6.243
Circulante	-	1.205	-	1.799
Não Circulante	5.254	4.048	6.158	4.444
Saldo em 31/12/2024	5.254	5.254	6.158	6.243
Depreciação do direito de uso	(1.281)	-	(1.912)	-
Juros sobre passivo de arrendamentos	-	304	-	620
Remensuração dos contratos de arrendamentos	250	250	90	90
Adição	811	811	1.800	1.800
Pagamento das parcelas de arrendamento	-	(1.585)	-	(2.510)
Saldo em 31/12/2025	5.034	5.033	6.136	6.243
Circulante	-	1.431	-	1.791
Não Circulante	5.034	3.602	6.136	4.452

12.1.1. O cronograma de vencimento do passivo de arrendamento é conforme segue

Composição por Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	1.205	-	1.799
2026	1.431	4.049	1.791	4.444
Após 2027	3.603	-	4.345	-
Total	5.034	5.254	6.136	6.243

A Companhia não tem receita (ou ainda expectativa de geração de receitas) tributadas por PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da Administração não há potencial de créditos de PIS e Cofins decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos. A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para divulgação nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2025.

12.1.2

Consolidado						
Descrição	Saldo em 31/12/2024	Captação	Pagamentos	Custo de Captação	Juros	Saldo em 31/12/2025
Empréstimos e financiamentos	588.127	974.571	(454.095)	1.974	157.794	1.268.371
Total	588.127	974.571	(454.095)	1.974	157.794	1.268.371

Consolidado						
Descrição	Saldo em 31/12/2023	Captação	Pagamentos	Transferência (a)	Juros	Saldo em 31/12/2024
Empréstimos e financiamentos	289.961	457.155	(97.046)	(107.085)	45.142	588.127
Total	289.961	457.155	(97.046)	(107.085)	45.142	588.127

(*) Valor se refere basicamente a movimentação de transferência/cessão de dívida de bens para a Companhia Berilo Part e Adm Ltda.

13.3. Vencimento dos empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencimentos em 2025	-	186.905	-	237.189
Vencimentos em 2026	63.404	63.917	105.244	117.070
Vencimentos em 2027	71.008	57.444	101.129	91.878
Vencimentos em 2028	157.549	32.236	182.806	58.770
A partir de 2029	835.392	38.598	879.192	83.220
Total	1.127.353	379.100	1.268.371	588.127

14. Obrigações tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ corrente	-	-	4.434	3.766
CSLL corrente	505	15	3.201	2.227
PIS corrente	-	-	634	478
COFINS corrente	-	-	2.934	2.208
IPPU, ITU, ISTI, IPVA, ITR e Taxas	-	-	4.805	6.059
ISS retido	1	1	467	420
IRRF	6	4	42	26
PIS, COFINS e CSLL retidos	18	13	89	68
Outros impostos	-	-	42	8
Total	530	33	16.648	15.260

15. Tributos diferidos

i. São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base societária e a fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (art. 168 da Instrução Normativa RFB nº 1700/2017 e suas alterações), e a efetiva apropriação da receita em conformidade com a NBC TG 47 – Receita de contrato com cliente.

ii. O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

iii. 15.1. Ativos fiscais diferidos – Composição do saldo patrimonial – Ativo

Descrição	Consolidado	
	30/12/2025	31/12/2024
Provisão de IRPJ	295	414
Provisão CSLL	195	224
Provisão PIS	117	134
Provisão Cofins	541	620
Total	1.148	1.392

15.2. Tributos diferidos – Composição do saldo patrimonial – Passivo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Provisão de IRPJ	122.189	101.559
Provisão CSLL	66.060	54.728
Provisão PIS	39.739	32.913
Provisão Cofins	183.417	152.219
Total	411.405	341.419

Circulante 61.075 50.324

Não circulante 350.330 291.095

15.3. Movimentação dos impostos diferidos – 31 de dezembro de 2025

Consolidado	PIS	Cofins	Total PIS e Cofins	IRPJ	CSLL	Total IRPJ e CSLL	Total
Passivo	32.913	152.219	185.132	101.559	54.728	156.287	341.419
Ativo	(134)	(620)	(754)	(414)	(224)	(638)	(1.392)
Saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2024 - Líquido	32.779	151.599	184.378	101.145	54.504	155.649	340.027

Base de cálculo

Vendas brutas - Lucro Presumido	2.062.207	2.062.207	2.062.207	2.062.207
Vendas brutas - RET	63.324	63.324	63.324	63.324
Recebimentos - Lucro Presumido	(797.826)	(797.826)	(797.826)	(797.826)
Recebimentos - RET	(26.674)	(26.674)	(26.674)	(26.674)
Adiantamento de clientes POC - Lucro Presumido	(1.992)	(1.992)	(1.992)	(1.992)
Adiantamento de clientes POC - RET	(463)	(463)	(463)	(463)
(-) Movimentação no distratos sobre distratos de vendas - Lucro Presumido	(496.440)	(496.440)	(496.440)	(496.440)
(-) Movimentação no distratos sobre distratos de vendas - RET	(10.056)	(10.056)	(10.056)	(10.056)
(-) Movimentação da provisão de distratos - Lucro Presumido	229.617	229.617	229.617	229.617
(-) Movimentação da provisão de distratos - RET	4.012	4.012	4.012	4.012
Total	1.025.709	1.025.709	1.025.709	1.025.709

Efeitos no resultado

Aliquota efetiva - Lucro Presumido 0,65%	0,65%	3,00%	2,00%	1,08%
Aliquota efetiva - RET 0,37%	0,37%	1,71%	1,26%	0,66%

Adições de impostos - Lucro Presumido	4.992	23.038	15.359	8.294
Adições de impostos - RET	98	455	335	176
Provisão distratos - Lucro Presumido	1.493	6.889	4.523	2.480
Provisão distratos - RET	15	69	51	26
Reconciliação de impostos diferidos sobre inadimplências	260	894	527	410
Total no resultado do exercício	6.858	31.345	38.203	20.795

Ativos fiscais diferidos - Lucro Presumido	(13)	(60)	(73)	(40)	(21)	(61)	(134)
Ativos fiscais diferidos - RET - transferências	(2)	(8)	(10)	(6)	(4)	(10)	(20)
Total	(15)	(68)	(83)	(46)	(25)	(71)	(154)

Saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2025 - Líquido	39.622	182.876	222.498	121.894	65.865	187.759	410.257
--	---------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	----------------

15.4. Movimentação dos impostos diferidos – 31 de dezembro de 2024

Consolidado	PIS	Cofins	Total PIS e Cofins	IRPJ	CSLL	Total IRPJ e CSLL	Total
Saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2023	22.932	105.834	128.766	70.296	38.131	108.427	237.193

Base de cálculo

Vendas brutas - Lucro Presumido	2.448.386	2.448.386	2.448.386	2.448.386
Vendas brutas - RET	20.378	20.378	20.378	20.378
Recebimentos - Lucro Presumido	(1.127.487)	(1.127.487)	(1.127.487)	(1.127.487)
Recebimentos - RET	(22.635)	(22.635)	(22.635)	(22.635)
Adiantamento de clientes POC - Lucro Presumido	(69.594)	(69.594)	(69.594)	(69.594)
Adiantamento de clientes POC - RET	(241)	(241)	(241)	(241)
(-) Movimentação no distratos sobre distratos de vendas	(102.617)	(102.617)	(102.617)	(102.617)
Total	1.146.190	1.146.190	1.146.190	1.146.190

Efeitos no resultado

Aliquota efetiva - Lucro Presumido	0,65%	3,00%	2,00%	1,08%
Aliquota efetiva - RET	0,37%	1,71%	1,26%	0,66%

Adições de impostos - Lucro Presumido	8.133	37.539	25.026	13.514
Adições de impostos - RET	(9)	(43)	(31)	(16)
Provisão distratos - Lucro Presumido	(667)	(3.079)	(2.052)	(1.108)
Reconciliação de Impostos diferidos s/ inadimplência	663	3.376	2.530	1.086

Total no resultado no exercício	8.120	37.793	45.913	25.473	13.476	38.949	84.862
Ativos fiscais diferidos - Lucro Presumido	(426)	(1.960)	(2.386)	(1.349)	(706)	(2.055)	(4.441)
Ativos fiscais diferidos - RET	-	(5)	(5)	(3)	(2)	(5)	(10)
Incorporação/transferências	2.287	10.557	12.844	7.142	3.829	10.972	23.815
Saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2024	32.913	152.219	185.132	101.559	54.728	156.287	341.419

15.5. Imposto de renda e contribuição social – resultado do exercício (conciliação alíquota efetiva)

A Companhia constitui imposto diferido ativo em função da adoção do POC, sobretudo, em se tratando dos valores recebidos, há a evidência dos tributos correntes. Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes em contratos de longo prazo. A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro antes dos impostos	657.232	718.625	1.004.747	1.308.626
Alíquota combinada	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social	(223.459)	(244.333)	(341.614)	(444.933)
(+/-) Diferença de tributação com base no lucro presumido	219.167	(243.648)	387.096	(423.530)
despesa com imposto de renda - corrente	(4.292)	(685)	(13.300)	(21.403)
despesa com imposto de renda - diferido	-	-	(32.181)	(40.939)
(=) Total despesa com imposto de renda e contribuição social	(4.292)	(685)	(45.482)	(62.342)
Alíquota efetiva	-0,65%	-0,28%	-4,53%	-4,76%

16. Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão de distratos a pagar (a)	-	-	25.330	43.217
Contas a pagar por compra de terrenos (b)	-	-	13.325	17.986
Provisão para garantia de obras	-	-	15.408	2.357
Obras a realizar (d)	-	50.628	-	-
Dividendos a pagar (e)	100.000	100.000	100.042	100.042
Instrumento de dívida com terreno (e)	-	-	838.777	576.513
Diversas	424	3.608	52.085	40.500
Total	100.424	154.236	1.044.967	780.615

Circulante 424 3.607

Não circulante 100.000 150.629

247.280 204.797

797.687 575.818

(a) Refere-se à estimativa da Administração de reembolsos parciais dos valores já recebidos dos clientes por evento de distratos de operações de vendas de imóveis, contempla acordos de distratos já efetivados e projeção de reembolso parcial dos saldos recebidos dos clientes com atraso superior a 180 dias sobre as contas a receber.

(b) Obrigações referentes a aquisição de áreas de terceiros para fins de loteamento urbano na qual a quitação da referida obrigação se dará no término das obras de infraestrutura e o terceiro (credor) receberá como pagamento em moeda corrente o percentual sobre as contas a receber corrigidas pelo IGP-M.

(c) Trata-se do direito a repassar a terceiros, em função dos lotes vendidos que serão realizados de acordo com o pagamento das parcelas advindas do contrato de compra e venda das unidades imobiliárias.

(d) Refere a valores de orçamento de obras, contabilizados em contrapartida do custo dos imóveis a comercializar, e que serão liquidados conforme o pagamento das obras nos empreendimentos.

(e) Provisão referente ao disposto na NBC TG 48 que dispõe sobre o compromisso firmado no contrato de parceria, dado a razão atuada entre o VGV líquido e esperado na data presente, deduzido dos impostos e despesas de administração, correlacionado à proporção do percentual de participação do terreno na SPE, os quais somente se tornarão exigíveis quando da venda dos estoques e o efetivo recebimento financeiro das unidades imobiliárias.

16.1. Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento de clientes (i)	107	23	24.068	24.900
Total	107	23	24.068	24.900

(i) Trata-se dos valores recebidos em função das vendas de unidades imobiliárias que em função dos critérios de reconhecimento de receita, não foram reconhecidas como receita de vendas no resultado até que haja a efetiva evolução das obras do empreendimento e respectiva satisfação das obrigações de performance.

17. Provisão para demandas judiciais

A Companhia efetua uma avaliação permanente dos riscos envolvidos em processos cíveis, trabalhistas e tributários que surgiram no decorrer de suas atividades. Essa avaliação é efetuada com base nas informações disponíveis e nos fatores de riscos presentes em cada processo, com base na opinião dos assessores jurídicos da Companhia. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia era parte em processos de natureza cível, trabalhista e tributário avaliados pelos assessores jurídicos de perda provável resumida a seguir:

Composição em 31 de dezembro de 2025

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Possível	Provável	Possível	Provável
Cível	-	-	60.203	43.914
Trabalhista	-	-	1.945	1.557
Tributárias	-	-	1.287	546
Total geral	-	-	63.435	46.017

Composição em 31 de dezembro de 2024

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Possível	Provável	Possível	Provável
Cível	-	-	40.377	41.330
Trabalhista	-	-	407	1.801
Tributárias	-	-	890	-
Total geral	-	-	41.674	43.131

17.1. Movimentação demandas judiciais

		Consolidado	
Saldo em 31 de dezembro de 2023		60.725	60.725
Adições		18.995	18.995
Incorporação por controladas (a)		2.319	2.319
(-) Reversões			

em conformidade com o disposto entre as partes e legislação civil ordinária, redação dada pelo Art. 1.007 do Código Civil/2002. Essa particularidade no modelo de negócio, ocasiona eventualmente em movimentações de não controladores no patrimônio líquido, considerando a respectiva equivalência desproporcional, baseada no ganho e/ou na perda de tais movimentos de distribuição de lucros em regime de competência. Muito embora os lucros atribuíveis aos não controladores evidenciados nas demonstrações consolidadas afetem significativamente os números apresentados a Companhia controladora mantém o controle operacional sobre as operações consolidadas.

18.6. Reserva legal

A Companhia constituiu sua reserva legal com base em 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos acumulados, não ultrapassando os limites estabelecidos pela Lei nº 6.404/76.

18.7. Destinação do resultado do exercício

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. A destinação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi realizada da seguinte forma:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Lucro Líquido do exercício	672.389	717.298
Constituição da reserva legal - 5% limitado a 20% do capital social (i)	33.619	-
Base de cálculo sobre o lucro líquido ajustado	638.770	717.298
Dividendos mínimos obrigatórios (5%) (ii)	31.938	35.865
Dividendos adicionais	254.956	263.225
Total dividendos distribuídos	286.894	299.090

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Companhia ainda não havia concluído a sua transformação em sociedade por ações, desta forma não havendo a obrigatoriedade de constituição de reserva legal.

(i) A Companhia estabeleceu em seu estatuto social os dividendos mínimos obrigatórios em 5% sobre a base do lucro líquido ajustado, ocorrendo deliberações de dividendos adicionais.

19. Receita operacional líquida

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Resultado		
Receita de venda	2.120.415	2.424.393
(-) Distratos	(526.522)	(403.108)
(-) Impostos incidentes sobre as receitas	(59.060)	(73.995)
Total	1.534.833	1.947.290

19.1. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em conformidade com o Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e com a NBC TG 47 – Receita de Contratos com Clientes (equivalente ao IFRS 15), a Companhia reconhece a receita de suas operações imobiliárias ao longo do tempo, à medida que ocorre a transferência contínua do controle das unidades imobiliárias aos clientes. O reconhecimento da receita e do respectivo resultado é efetuado com base no estágio de execução dos empreendimentos, mensurado pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado de cada projeto, refletindo o progresso das obras. Esse critério é aplicado de forma consistente e visa assegurar que a receita reconhecida represente adequadamente o desempenho da Companhia na execução dos contratos firmados com seus clientes. Em decorrência desse método de reconhecimento, os saldos de contas a receber relativos às unidades vendidas e ainda não concluídas encontram-se parcialmente refletidos nas demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, uma vez que a receita é reconhecida de forma gradual, líquida das parcelas já recebidas dos clientes. As receitas ainda não reconhecidas, correspondentes às unidades vendidas de empreendimentos em fase de construção, bem como os respectivos custos a incorrer, não estão integralmente refletidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Esses valores serão reconhecidos contabilmente à medida que os custos forem incorridos e que a Companhia continue a transferir o controle das unidades aos clientes, de acordo com o avanço físico dos empreendimentos. Os saldos e informações relativos aos montantes de receitas a reconhecer e custos a incorrer dos empreendimentos em andamento estão demonstrados conforme quadro a seguir:

a) Resultados de vendas de imóveis a apropriar

Resultado de vendas de imóveis a apropriar	31/12/2025	31/12/2024
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos	13.695.153	11.877.762
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(12.502.809)	(10.870.418)
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	1.192.344	1.007.344
Custos orçados dos imóveis vendidos	2.666.812	1.897.886
Custos incorridos apropriados	(2.325.070)	(1.669.351)
Compromissos com custos orçados a apropriar	341.742	228.535

Resultado de vendas de imóveis a apropriar

Resultado de vendas de imóveis a apropriar	850.602	778.809
A receita de imóveis vendidos a apropriar é mensurada com base no valor nominal dos contratos de venda firmados com os clientes, acrescido das atualizações monetárias previstas contratualmente e deduzido de eventuais rescisões contratuais e distratos, sendo apresentada líquida das parcelas de receita já reconhecidas até a data-base das demonstrações contábeis. Essa receita não contempla ajustes a valor presente, tampouco as deduções correspondentes aos tributos incidentes sobre a receita bruta, os quais são reconhecidos separadamente, de acordo com a natureza de cada operação. Os custos orçados correspondentes aos imóveis vendidos a apropriar são determinados com base nos orçamentos técnicos de construção aprovados pela administração, não incluindo encargos financeiros. Tais encargos são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) de forma proporcional às unidades imobiliárias vendidas, à medida em que são incorridos. Adicionalmente, as provisões para garantias de obras não estão incluídas nos custos orçados a apropriar, sendo reconhecidas conforme o avanço físico e financeiro dos empreendimentos e de acordo com a estimativa das obrigações futuras relacionadas às unidades imobiliárias vendidas.		

b) Custos incorridos e a incorrer das unidades em estoques

Custo incorrido das unidades em estoque	31/12/2025	31/12/2024
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	1.032.457	696.614
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	1.678.145	1.146.328

Os valores acima apresentados não incluem custos financeiros capitalizados e provisões para garantias ainda a incorrer, os quais são reconhecidos separadamente, conforme sua natureza e estágio de execução dos empreendimentos.

c) Patrimônio de afetação

A incorporação imobiliária do Residencial Burity Garden Prime situado no município de Presidente Prudente – SP, ainda em fase de construção está inserido no "Patrimônio de Afetação", em observância à Lei nº 10.931/04.

20. Custo dos imóveis comercializados

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Custos dos imóveis vendidos	(519.060)	(455.456)
(+) Distratos	112.694	44.161
Total	(406.366)	(411.295)

21. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado				
Salários e encargos	(16.472)	(13.660)	(45.934)	(36.493)
Serviços de terceiros	(15.901)	(10.962)	(47.392)	(35.431)
Manutenção de estoque	(188)	(2.690)	(22.204)	(24.157)
Despesas legais	(2.688)	(2.134)	(7.904)	(5.781)
Taxas e emolumentos	(1.090)	(767)	(5.697)	(8.558)
Depreciação e amortização	(330)	(1.166)	(13.304)	(10.477)
Ocupação	(1.319)	(328)	(1.770)	(2.873)
Transporte	-	(491)	(1.699)	(2.959)
Outros	(4.340)	(3.098)	(36.087)	(20.088)
Total	(42.328)	(35.296)	(181.991)	(146.817)

22. Despesas comerciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado				
Comissões e bonificações	(184)	-	(46.685)	(37.859)
Serviços profissionais	-	-	(5.454)	(4.024)
Propaganda e publicidade	-	-	(3.919)	(2.352)
Stand de venda	-	-	(508)	(339)
Outros	(4)	(51)	(3.550)	(3.238)
Total	(188)	(51)	(60.116)	(47.812)

23. Resultado financeiro líquido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Recitas				
Juros, multa e correção atraso	-	-	22.026	19.197
Descontos obtidos	14.480	108	18.749	1.721
Rendimento de aplicação financeira	29.905	1.462	31.710	1.944
Variações monetárias ativas	10	105	1.063	107
Total - receitas	44.395	1.675	73.548	22.969
Despesas				
Juros e correções sobre empréstimos e financiamentos	(127.151)	(33.141)	(157.794)	(45.142)
Tarifas e comissões bancárias	(30)	(494)	(1.794)	(2.037)
Juros de mora e multas	(12)	(7)	(40)	(115)
Variações monetárias passivas	(1.457)	(3.158)	(3.238)	(5.967)
Juros sobre arrendamento	(304)	(538)	(620)	(1.807)
IOF	(16)	(6)	(343)	(217)
Outras	-	-	(35)	(14)
Total - despesas	(128.970)	(37.344)	(163.864)	(55.299)

Resultado financeiro líquido	(84.575)	(35.669)	(90.316)	(32.330)
------------------------------	----------	----------	----------	----------

24. Segmentos operacionais

A Companhia possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária, com o foco em loteamentos urbanos. A Companhia está organizada, e tem o seu desempenho avaliado, como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda; e
- As operações trabalham para mais do que um empreendimento. As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

25. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia administra o capital, para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 13 e partes relacionadas detalhadas na Nota Explicativa nº 7.2 (a)), deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido (que inclui capital, Afac e reservas de lucros).

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos	1.127.353	379.100	1.268.371	588.127
Partes relacionadas	33.558	72.062	58.664	83.129
Arrendamentos a pagar	5.033	5.253	6.243	6.243
Caixa e equivalente de caixa	(353.645)	(119.660)	(420.268)	(169.925)
Dívida líquida (A)	812.299	336.755	913.010	507.574
Total do patrimônio líquido (B)	3.299.918	2.874.253	4.631.389	4.000.609
(=) Relação dívida líquida s/ capital (i)	24,62%	11,72%	19,71%	12,69%

(i) Evidenciação da dívida líquida da controladora constante no Termo da 1a (primeira) emissão de notas comerciais escriturais conforme descrito na Nota Explicativa no 13 (i).

b) Categorias de instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros a custo amortizado				
Caixa e equivalente de caixa	353.645	119.660	420.268	169.925
Contas a receber	-	-	6.160.420	5.106.356
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	12.146	8.474	53.265	35.991
Mútuos a receber de partes relacionadas	607	1.020	23.665	20.376
Créditos por venda de investimentos	343.030	361.071	14.126	13.174

Passivos financeiros a custo amortizado

Passivos financeiros a custo amortizado	1.039	746	20.768	26.336
Fornecedores	1.039	746	20.768	26.336
Empréstimos e financiamentos	1.127.353	379.100	1.268.371	588.127
Adiantamentos recebidos de parceiros	7.500	47.500	8.939	48.939
Mútuos a pagar a partes relacionadas	33.558	72.062	58.664	83.129
Obrigações na compra de investimentos	418.233	406.696	500.730	500.138

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

(i) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de lotes imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de lotes em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de a Companhia não conseguir repassar a correção monetária e os juros contratuais pactuados com os promitentes compradores pelas condições de mercado, o que pode afetar os resultados e até tornar-se um projeto inviável financeiramente ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de loteamento podem diminuir;
- Inadimplimento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que serão capazes de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes do lançamento do loteamento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para os respectivos loteamentos.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes ou de instituições financeiras depositárias de recursos de caixa e equivalentes de caixa, o que levaria ao prejuízo financeiro. As atividades operacionais da Companhia, principalmente em relação às contas a receber de clientes, e as atividades de investimento, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras e outros instrumentos financeiros, geram exposição da Companhia ao referido risco de crédito.

A Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o exercício de construção. Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito e distrato, vide Nota Explicativa nº 5.

(iii) Exposição a riscos cambiais

A Companhia não está diretamente exposta aos riscos cambiais por não possuir transações em moeda estrangeira.

(iv) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

Os resultados financeiros da Companhia estão influenciados por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto:

- (i) sobre as vendas dos loteamentos e os repasses dos clientes aos bancos;
- (ii) sobre despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis;
- (iii) sobre contratos compra e venda indexados a taxas de juros variáveis; e
- (iv) sobre as receitas de juros geradas dos saldos de caixa e investimento.

Controladora	Taxa	31/12/2025	Índice provável	Cenário provável
Varição				
Aplicação financeira	82% do CDI	343.103	CDI 14,89%	51.088

(v) Gestão de 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 dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. Pode ser definido pela possibilidade de não cumprir com as obrigações associadas aos passivos financeiros que serão liquidados com caixa e equivalentes de caixa ou aplicações financeiras, tais como o saldo de fornecedores, salários a pagar, tributos e encargos sociais a recolher, empréstimos e financiamentos, e outros passivos.

Exceto pelo passivo com partes relacionadas, que não tem data definida de liquidação, os principais exigíveis da Companhia apresentam vencimento em curto prazo.

d) Concentração de risco

A Companhia mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração, de baixo risco e atreladas ao CDI. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia em 30 de setembro de 2025, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham aquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações contábeis.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Durante o exercício findo em dezembro de 2025, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

26. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não apresentou transações de financiamentos que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Incorporação de acervo líquido de controladas adquiridas no exercício	-	-	-	445.125
Transferência/cessão de ativos e dívida vinculados	-	(107.085)	-	(107.085)
Remensuração de contratos de arrendamentos (direito de uso e passivos de arrendamentos)	250	-	90	300
Adição de novos contratos (direito de uso e passivos de arrendamentos) por incorporação	811	5.583	1.800	3.708
Integralização de capital com uso de AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	1.574.576	-	-	-

Cobertura de seguros

A Companhia não adota o procedimento de contratar cobertura de seguros. A suficiência da cobertura de seguros não faz parte do escopo dos auditores independentes.

28. Eventos subsequentes

Em fevereiro de 2026, foi formalizada a 2ª Alteração Contratual da sociedade Burity Holding Centro Oeste II Ltda., por meio da qual a Companhia adquiriu 80% das quotas do capital social. Como resultado dessa operação, foram incorporadas à estrutura do grupo as seguintes Sociedades de Propósito Específico (SPEs): Residencial Sevilha Incorporações Ltda. e SCP, SPE Infraurb 01 Ltda. e SCP, Residencial Viena Incorporações SPE 01 Ltda. e SCP, e SPE Jardim

BRASIL TERRENOS DIGITAL pdf

Código do documento bb124a59-d138-407d-9322-388badd1ae9



Assinaturas



Júlio Nasser Custódio dos Santos
diariodamanha@dm.com.br
Assinou

Júlio Nasser Custódio dos Santos

Eventos do documento

29 Apr 2026, 07:25:41

Documento bb124a59-d138-407d-9322-388badd1ae9 **criado** por JÚLIO NASSER CUSTÓDIO DOS SANTOS (98e8c0ad-6903-4aa8-903b-c433bc3443b3). Email:diariodamanha@dm.com.br. - DATE_ATOM: 2026-04-29T07:25:41-03:00

29 Apr 2026, 07:25:53

Assinaturas **iniciadas** por JÚLIO NASSER CUSTÓDIO DOS SANTOS (98e8c0ad-6903-4aa8-903b-c433bc3443b3). Email: diariodamanha@dm.com.br. - DATE_ATOM: 2026-04-29T07:25:53-03:00

29 Apr 2026, 07:26:16

JÚLIO NASSER CUSTÓDIO DOS SANTOS **Assinou** (98e8c0ad-6903-4aa8-903b-c433bc3443b3) - Email: diariodamanha@dm.com.br - IP: 177.200.33.150 (177-200-33-150.linqtelecom.com.br porta: 31516) - **Geolocalização: -16.7271 -49.2712** - Documento de identificação informado: 234.271.401-72 - DATE_ATOM: 2026-04-29T07:26:16-03:00

Hash do documento original

(SHA256):794019906b64c88aff371a17201e0236194d5ab7458e5609db210d8e89c1d806

(SHA512):fdba489daa2a9f743ef640903c0d379e7ab62cb394a833f4b805f643890509e629895084ff3ec37b27370311e328e070716d4e671370c3c097ea4796b9f59044

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.