



Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

FGR Incorporações S.A.

31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
com relatório do auditor independente



Mensagem da Administração

Encerramos 2025 com resultados que reforçam nosso posicionamento como uma das principais incorporadoras no segmento de casas de alta e média-alta renda no Brasil. Em um ano no qual celebramos 39 anos de atuação, superamos a marca de R\$ 1,4 bilhão em vendas líquidas (valor geral vendido menos valor geral cancelado ou distratado), alcançamos EBITDA ajustado de R\$ 739,8 milhões e registramos lucro líquido consolidado de R\$ 535,8 milhões.

Acreditamos que esse desempenho reflete a solidez do nosso modelo de negócios, estruturado em duas frentes que atuam de forma integrada. A primeira é dedicada à concepção, desenvolvimento e construção dos empreendimentos. A segunda é responsável por viabilizar soluções de financiamento aos clientes, contribuindo para a sustentabilidade do nosso crescimento. A complementaridade entre essas duas áreas permite capturar valor ao longo de toda a cadeia imobiliária e sustentar resultados consistentes ao longo do tempo.

A evolução dos resultados operacionais ao longo do ano refletiu-se diretamente no desempenho econômico e financeiro da Companhia. Em 2025, a receita operacional líquida totalizou R\$ 1.563,0 milhões, representando crescimento de 11,9% em relação a 2024. A margem bruta atingiu 54,7% em 2025, com expansão de 6,0 pontos percentuais em relação à 2024, impulsionada principalmente pelo desempenho de empreendimentos de melhor margem sendo entregues e pelo aumento da carteira de recebíveis performada.

Esse ganho de eficiência e rentabilidade também se refletiu no resultado da Companhia. Encerramos o exercício de 2025 com lucro líquido de R\$ 535,8 milhões, equivalente a uma margem líquida de 34,3%, representando expansão de 4,0 pontos percentuais em comparação ao ano anterior.

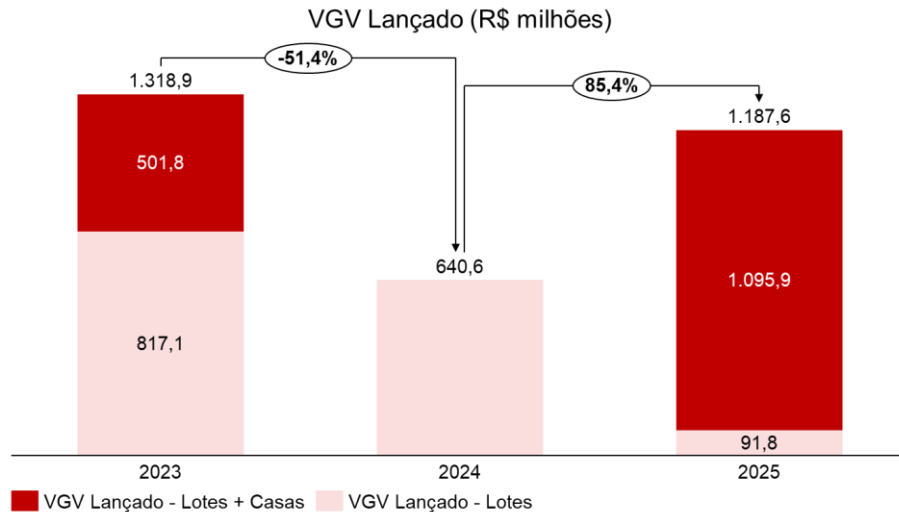
Os resultados alcançados evidenciam a consistência de nossa estratégia e fortalecem os fundamentos para o avanço no processo de abertura de capital da Companhia, por meio do registro na Categoria A junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Gostaríamos de registrar nosso agradecimento a todos os colaboradores que, com dedicação, disciplina e espírito de colaboração, contribuíram para que atingíssemos o melhor desempenho da história da Companhia.

Seguimos confiantes em nossas perspectivas de longo prazo. Mesmo diante de um ambiente macroeconômico que pode apresentar desafios, permanecemos comprometidos com a disciplina na execução de nossa estratégia, com a geração de valor para nossos acionistas e, principalmente, com a missão de transformar a vida de milhares de famílias.

Lançamentos

Lançamentos	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Número de unidades	1.101,0	925,0	2.430,0	19,0%	-61,9%
VGV Lançado (R\$ milhões)	1.187,6	640,6	1.318,9	85,4%	-51,4%
VGV Lançado - Lotes + Casas	1.095,9	0,0	501,8	-	-100,0%
VGV Lançado - Lotes	91,8	640,6	817,1	-85,7%	-21,6%

A Companhia realizou o lançamento de 2 (dois) empreendimentos em 2025, o Jardins Grécia e o Jardins Montreal. Esses lançamentos representaram o valor de R\$ 1.187,6 milhões em VGV (Valor Geral de Venda), um crescimento de 85,4% em relação ao ano anterior. No ano de 2025, 92,3% desse VGV foi composto por unidades com Casas.

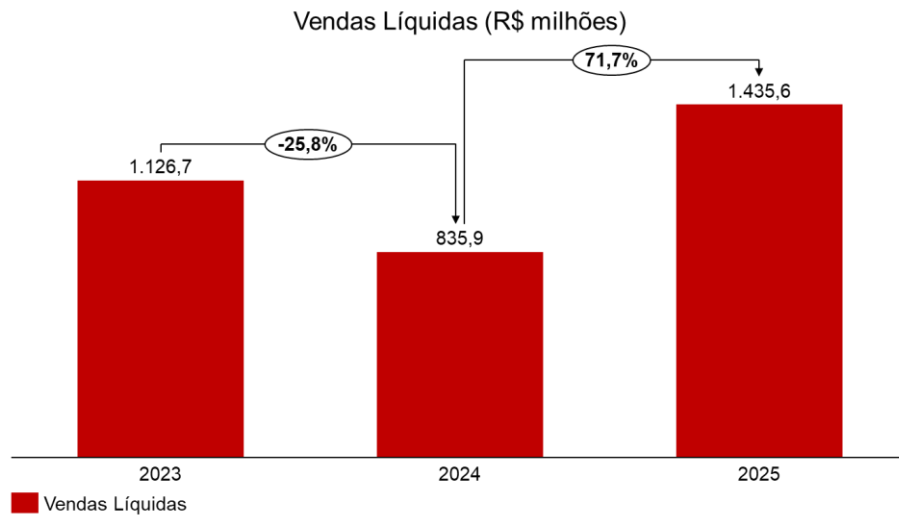


Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Número de unidades	1.221,0	1.478,0	2.188,0	-17,4%	-32,4%
VGV Saldo ¹ (R\$ milhões)	1.435,6	835,9	1.126,7	71,7%	-25,8%

(1) VGV Saldo é calculado pela diferença entre o VGV vendido no período menos o VGV cancelado/executado no período

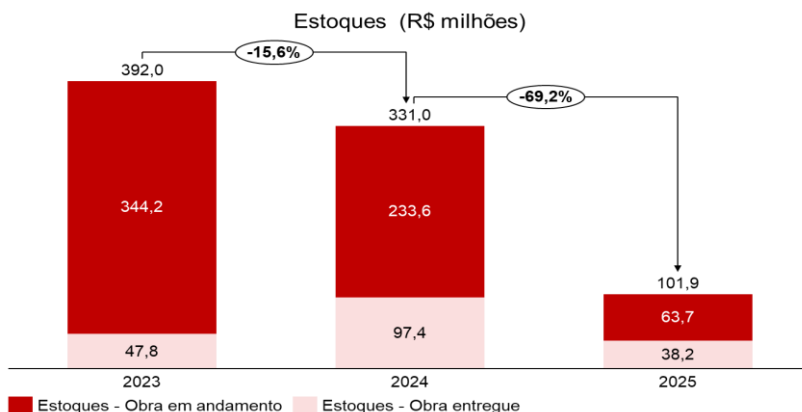
No ano de 2025, a Companhia atingiu R\$ 1.435,6 milhões em vendas líquidas, um crescimento de 71,7% em relação ao ano anterior. Esse crescimento foi representado pelas vendas dos empreendimentos lançados e pela venda do estoque. Em comparação com 2023, no ano de 2024 a Companhia reduziu em 25,8%.



Estoques

Estoque	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Estoques (R\$ milhões)	101,9	331,0	392,0	-69,2%	-15,6%
Estoques - Obra em andamento	63,7	233,6	344,2	-72,7%	-32,1%
Estoques - Obra entregue	38,2	97,4	47,8	-60,8%	103,8%

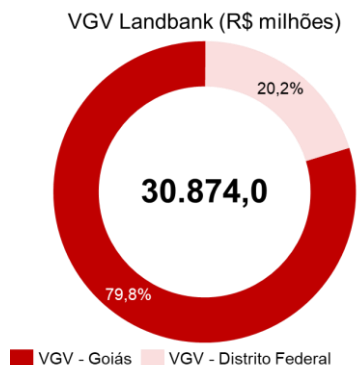
Desde 2023 a Companhia vem reduzindo seu estoque. Com o aumento das vendas líquidas no ano de 2025, o estoque sofreu uma redução de 69,2% em comparação ao ano anterior, totalizando um VGV de R\$ 101,9 milhões. Acreditamos que este saldo é reduzido em comparação aos demais pares do setor imobiliário.



Landbank

GVV Landbank (R\$ milhões)	2025
GVV - Goiás	24.640,0
GVV - Distrito Federal	6.234,0
Total	30.874,0

A Companhia ampliou seu landbank para R\$ 30.874,0 milhões em potencial de VGV a ser lançado, em linha com sua estratégia voltada a assegurar a sustentabilidade do negócio e o crescimento consistente da operação no longo prazo.

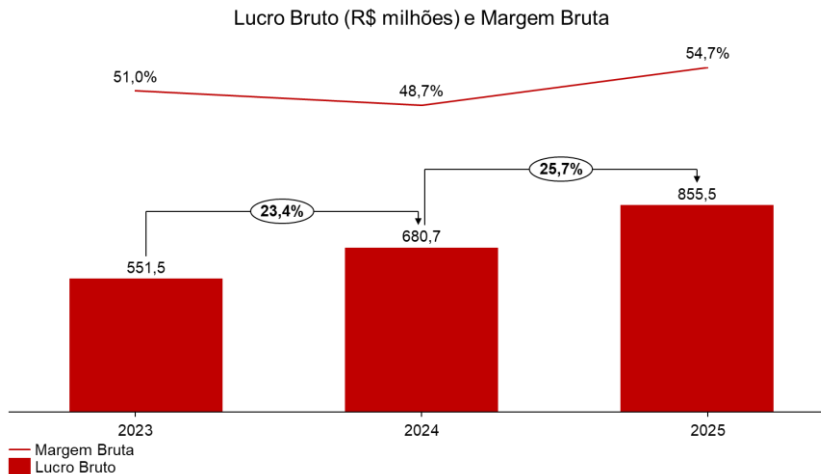


Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Rec. Operacional Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Receita Operacional Líquida	1.563,0	1.396,9	1.081,3	11,9%	29,2%
Lucro Bruto	855,5	680,7	551,5	25,7%	23,4%
Margem Bruta	54,7%	48,7%	51,0%	6,0 p.p	-2,3 p.p

A Companhia vem acumulando um crescimento da receita operacional líquida nos últimos três exercícios. No exercício de 2025, a Companhia atingiu seu recorde histórico obtendo receita operacional líquida consolidada de R\$ 1.563,0 milhões, um crescimento de 11,9% comparado ao ano anterior. Quando comparado o ano de 2024 em relação a 2023 a Companhia teve um crescimento de 29,2%. Esse crescimento consistente se deu em razão do volume de construção no período e do aumento das vendas das unidades em estoque. Esse resultado reforça o desempenho operacional consistente da Companhia no período.

No ano de 2025, a Companhia atingiu seu recorde histórico de lucro bruto, sendo R\$ 855,5 milhões, um crescimento de 25,7% comparado ao ano anterior. Em paralelo, a margem bruta atingiu 54,7%, com um crescimento de 6,0 p.p. em comparação ao ano anterior. Quando comparamos a margem de 2024 com 2023, observamos uma redução de 2,3 p.p. A margem e lucro bruto crescente em 2025 são reflexos de um ano com empreendimentos de melhor margem sendo entregues, como também da maior quantidade de empreendimentos já performados gerando ganho financeiro.





Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais

Desp. Gerais, Adm e Comerciais (R\$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Despesas Gerais e Administrativas	(88,4)	(97,5)	(100,2)	-9,3%	-2,7%
Despesas Gerais e Adm. / Rec. Oper. Líquida	5,7%	7,0%	9,3%	-1,3 p.p	-2,3 p.p
Despesas Comerciais	(33,7)	(24,6)	(23,8)	36,9%	3,3%
Despesas Comerciais / Rec. Oper. Líquida	2,2%	1,8%	2,2%	0,4 p.p	-0,4 p.p

A Companhia vem demonstrando desde 2023 uma maior eficiência operacional ao ter consistentemente reduzido suas despesas gerais e administrativas quando avaliadas proporcionalmente a receita operacional líquida. Em 2025, as despesas gerais e administrativas em relação à receita operacional líquida, tiveram uma redução de 1,3 p.p. em comparação com 2024, demonstrando uma maior eficiência operacional em um ano com alto volume de vendas e execução de obras.

A despesa comercial teve um aumento de 36,9% em comparação ao ano anterior. Esse crescimento se deu em razão da maior quantidade de lançamentos em 2025. Quando comparada com 2023, no ano de 2024 a despesa comercial teve um aumento de 3,3%.

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Receita Financeira	67,2	53,5	17,3	25,7%	210,0%
Despesa Financeira	(233,1)	(157,9)	(109,6)	47,6%	44,1%
Resultado Financeiro	(165,9)	(104,4)	(92,3)	58,9%	13,1%

O ano de 2025 foi impactado pela maior quantidade de juros pagos em razão do aumento da alavancagem financeira desde 2023. O aumento de 47,6% da despesa financeira em comparação ao ano anterior se deu em razão da grande demanda de investimentos em obras que a Companhia aportou ao longo de 2025 e de novas captações com o custo atrelado ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário).

Lucro Líquido

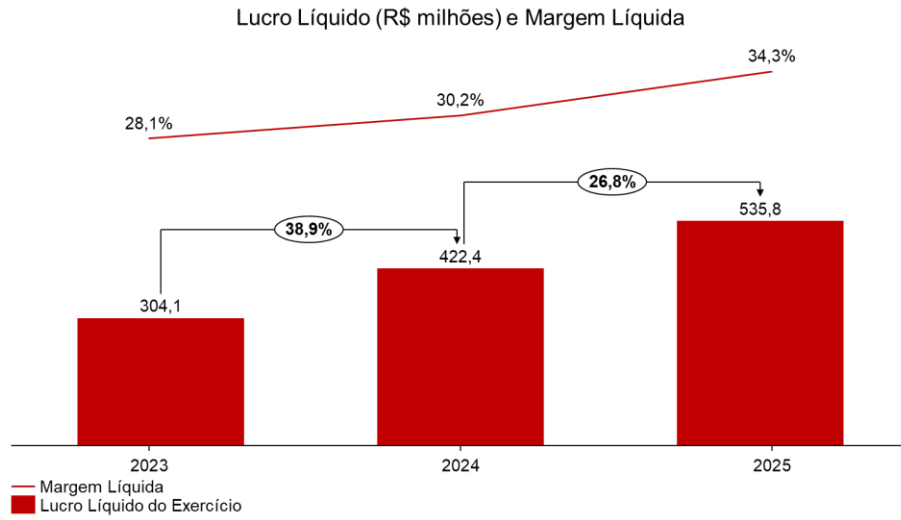
Lucro Líquido do Exercício (R\$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Receita Operacional Líquida	1.563,0	1.396,9	1.081,3	11,9%	29,2%
Lucro Líquido do Exercício	535,8	422,4	304,1	26,8%	38,9%
Margem Líquida	34,3%	30,2%	28,1%	4,0 p.p	2,1 p.p

No ano de 2025, o lucro líquido da Companhia totalizou R\$ 535,8 milhões, seu maior lucro da história com um crescimento de 26,8% em relação ao ano anterior. Quando observado 2024, a Companhia teve um aumento de 38,9% em comparação ao ano anterior.

O crescimento do lucro líquido foi acompanhado de um crescimento da margem líquida nos últimos três exercícios. Em 2024 a Companhia melhorou em 2,1 p.p e em 2025 houve um crescimento de 4,0 p.p atingindo a margem líquida de 34,3%. Esse reflexo ocorreu em razão da performance de obras com



melhores margens, maior eficiência das despesas gerais e administrativas e de uma maior carteira performada sendo reconhecida.



EBITDA e EBITDA Ajustado

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Lucro Líquido do Exercício	535,8	422,4	304,1	26,8%	38,9%
(+) Resultado financeiro	165,9	104,4	92,3	58,9%	13,1%
(+) Contribuição social corrente e diferida e Imposto de renda corrente e diferido	46,7	51,9	31,1	-9,9%	66,5%
(+) Depreciação e amortização	7,9	5,2	2,4	50,7%	115,2%
EBITDA ^{1 5}	756,3	583,9	430,0	29,5%	35,8%
(-) Resultado da equivalência patrimonial	-16,5	-26,8	-4,5	-38,4%	493,0%
EBITDA Ajustado ^{2 5}	739,8	557,2	425,5	32,8%	30,9%
Receita Operacional Líquida	1.563,0	1.396,9	1.081,3	11,9%	29,2%
Margem EBITDA ^{3 5}	48,4%	41,8%	39,8%	6,6 p.p	2,0 p.p
Margem EBITDA Ajustado ^{4 5}	47,3%	39,9%	39,3%	7,4 p.p	0,5 p.p

(1) O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização) é uma medida não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM no. 156/22. O EBITDA consiste no lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos) e pela despesa de depreciação e amortização.

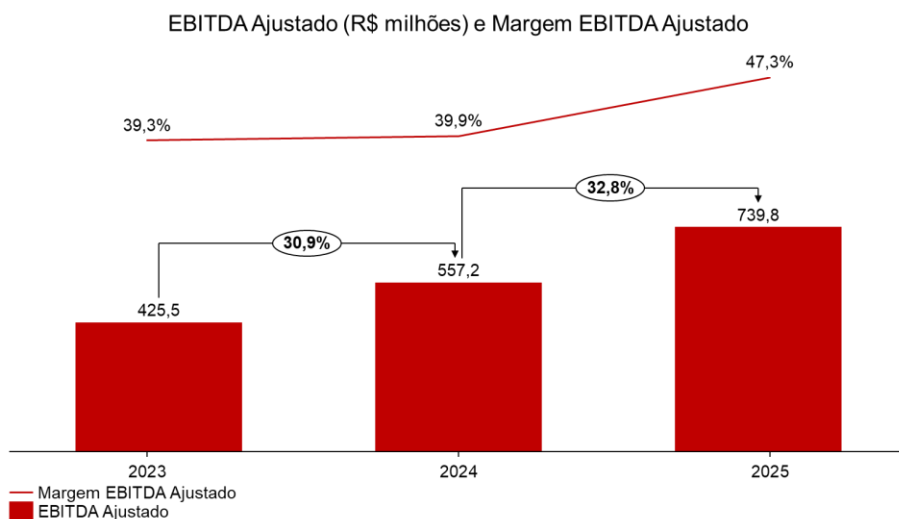
(2) O EBITDA Ajustado é uma medida não contábil divulgada pela Companhia e consiste no EBITDA ajustado pelo resultado da equivalência patrimonial.

(3) A Margem EBITDA consiste no EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

(4) A Margem EBITDA Ajustado consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

(5) O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucratividade, desempenho operacional, liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não devem ser considerados isoladamente ou como alternativas e/ou substitutos do lucro líquido, do resultado operacional, dos fluxos de caixa, nem como indicador de liquidez, capacidade de pagamento da dívida e/ou base para a distribuição de dividendos.

O EBITDA Ajustado teve um crescimento de 32,8% atingindo R\$ 739,8 milhões em 2025. Esse resultado foi acompanhado de um crescimento da Margem EBITDA Ajustado de 7,4 p.p. Quando comparado com 2023, houve um crescimento de 30,9% atingindo 557,2 em 2024.

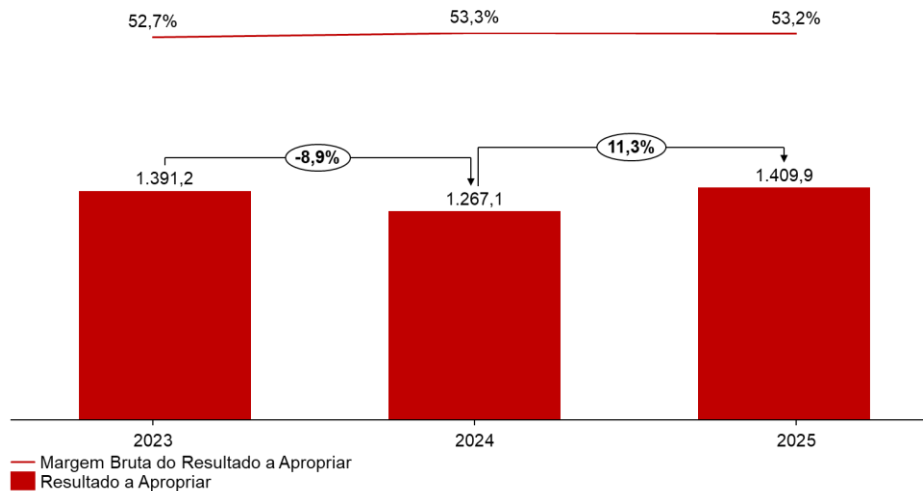


Resultado a Apropriar

Resultado a apropriar (R\$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Receitas de Vendas a Apropriar	2.651,8	2.377,2	2.639,9	11,6%	-10,0%
(-) Custo das Vendas a Apropriar	(1.242,0)	(1.110,1)	(1.248,7)	11,9%	-11,1%
Resultado a Apropriar	1.409,9	1.267,1	1.391,2	11,3%	-8,9%
Margem Bruta do Resultado a Apropriar	53,2%	53,3%	52,7%	-0,1 p.p	0,6 p.p

O resultado a apropriar atingiu R\$ 1.409,9 milhões em 2025, representando um aumento de 11,3% em comparação ao ano de 2024. A margem bruta do resultado a apropriar teve uma leve redução de 0,1 p.p entre o ano de 2025 e 2024. Quando comparado o ano de 2024 com 2023, o resultado a apropriar teve uma redução de 8,9% e a margem uma melhora de 0,6 p.p atingindo 53,3%.

Resultado a Apropriar (R\$ milhões) e Margem Bruta do Resultado a Apropriar



Posição de Caixa e Endividamento

Endividamento (R\$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Dívida Bruta ^{1 4}	1.767,5	1.362,9	662,9	29,7%	105,6%
(-) Caixa e Equivalentes	(370,6)	(443,4)	(354,2)	-16,4%	25,2%
Dívida Líquida ^{2 4}	1.396,9	919,5	308,7	51,9%	197,9%
(-) Contas a Receber	(3.716,8)	(2.562,4)	(1.644,8)	45,1%	55,8%
Dívida Líquida Ajustada ^{3 4}	(2.319,9)	(1.642,9)	(1.336,1)	41,2%	23,0%
Patrimônio Líquido	1.702,3	1.170,4	828,8	45,4%	41,2%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	82,1%	78,6%	37,2%	3,5 p.p	41,3 p.p
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	-136,3%	-140,4%	-161,2%	4,1 p.p	20,8 p.p

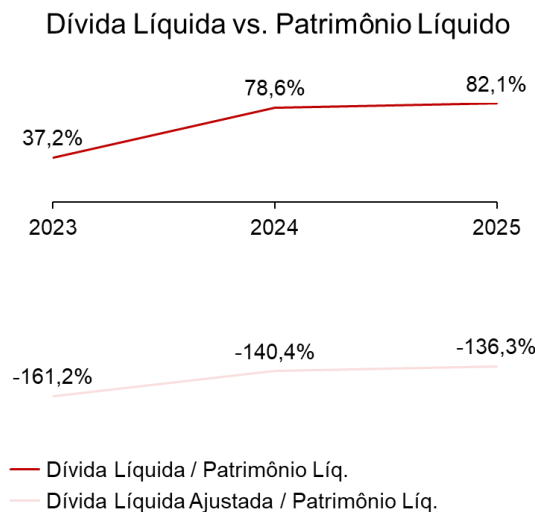
(1) A Dívida Bruta corresponde ao somatório de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

(2) A Dívida Líquida corresponde ao somatório de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

(3) A Dívida Líquida Ajustada corresponde ao somatório de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber (circulante e não circulante).

(4) A Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Dívida Líquida Ajustada não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não possuem um significado padrão. Outras sociedades podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Dívida Líquida Ajustada de maneira diferente ao calculado pela Companhia.

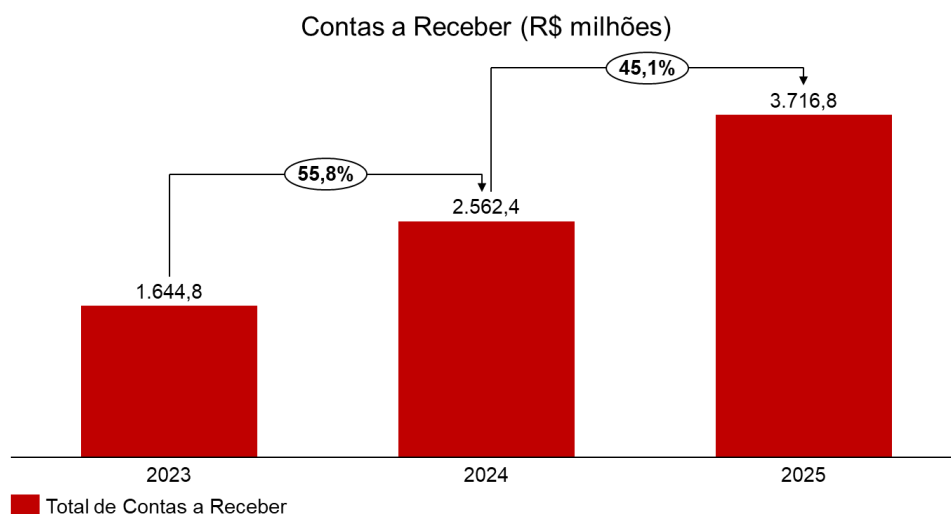
No ano de 2025, a Companhia manteve o covenant mais restritivo atendido, no qual a Dívida Líquida/Patrimônio Líquido teve um aumento de 3,5 p.p. e ficou abaixo de 85%. Quando olhamos a Dívida Líquida Ajustada em 31 de dezembro de 2025, ela teve uma melhora de 41,2% em comparação a 31 de dezembro de 2024 e uma melhora de 23,0% quando comparado 31 de dezembro de 2024 em relação a 31 de dezembro de 2023. Essa melhora se deu em razão do crescimento da Dívida Bruta ser menor do que o crescimento do contas a receber.



Contas a Receber

Contas a Receber (R\$ milhões)	2025	2024	2023	A/A (%) (25-24)	A/A (%) (24-23)
Contas a Receber - Ativo circulante	408,8	319,2	222,6	28,1%	43,4%
Contas a Receber - Ativo não circulante	3.308,0	2.243,1	1.422,1	47,5%	57,7%
Total de contas a Receber	3.716,8	2.562,4	1.644,8	45,1%	55,8%

A Companhia atingiu no final de 2025 um total de R\$ 3.716,8 milhões de contas a receber, representando um aumento de 45,1% em relação ao ano anterior. Quando comparado 2024 em relação a 2023, houve um aumento de 55,8%. Esse crescimento consistente se deu em razão do aumento na quantidade de obras executadas e, por consequência, reconhecimento de valores.



Relacionamento com os Auditores independentes

Informamos que a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., responsável pela auditoria externa da Companhia, não prestou, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, quaisquer serviços adicionais além daqueles relacionados à auditoria independente.

A contratação de auditores independentes observa rigorosamente os princípios que asseguram sua autonomia e objetividade, quais sejam: (a) a vedação à revisão de trabalhos por eles próprios executados; (b) a proibição do exercício de funções de natureza gerencial; e (c) a não prestação de serviços incompatíveis com as normas profissionais e regulamentares aplicáveis.



FGR Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanço patrimonial	7
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações do resultado abrangente	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Demonstrações do valor adicionado.....	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	14



Shape the future
with confidence

Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, esq. com T-30, 930 –
11º andar – salas 1110 a 1115 – Setor
Bueno 74215-070 - Goiânia, GO, Brasil
T el: +55 (62) 3605-1100
www.ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
FGR Incorporações S.A.
Aparecida de Goiânia - GO

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FGR Incorporações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 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 a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Shape the future
with confidence

Ênfase

Reconhecimento de receita

Chamamos a atenção para as notas explicativas 3.b e 16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Chamamos atenção à nota explicativa 2.4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os efeitos da adoção das normas da CVM e as correções de erros descritas na referida nota explicativa. Adicionalmente, estão sendo apresentadas as demonstrações do valor adicionado, o resultado por ação e aprimoradas certas divulgações e apresentações. Em 11 de março de 2025 e 01 de março de 2024, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações financeiras e seus valores correspondentes aos exercícios anteriores foram ajustadas de forma retrospectiva.

Principais assuntos de auditoria

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 financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.



Shape the future
with confidence

Reconhecimento de receita – Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da Obra (“POC”)

Conforme mencionado na nota explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o montante consolidado de R\$1.563.023 mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários. Conforme mencionado nas notas explicativas 3.b e 16, a Companhia e suas controladas reconhecem a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: (a) entendimento dos processos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para variações não usuais; (c) inspeção das documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como recálculo das atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (e) visitas com base em amostragem de canteiros de obras para nos auxiliar na avaliação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado, além de avaliação da razoabilidade das medições de obra realizadas por engenheiros internos e externos em base amostral; (f) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício, inspeção de contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente, (g) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela diretoria; e (h) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como resultado dos nossos procedimentos, foram identificados ajustes indicando a necessidade de reprocessar os valores de receita reconhecida, os quais foram registrados pela Companhia mesmo considerando sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita operacional líquida de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, são aceitáveis, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 3 e 16, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Shape the future
with confidence

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria 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 financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria 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 financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Shape the future
with confidence

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos 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.

Goiânia, 10 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/F

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Felipe Machado Oliveira'.

Felipe Machado Oliveira
Contador CRC GO-022208/O

FGR Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Controladora			Consolidado			
	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)	
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes a caixa	4	147.280	239.077	166.588	272.910	355.974	354.210
Aplicações financeiras	4	44.310	39.761	-	97.678	87.396	-
Contas a receber	5	24.023	27.950	30.347	408.838	319.229	222.634
Imóveis a comercializar	6	842	492	568	12.258	26.807	25.242
Tributos a recuperar		504	-	19	1.503	5.164	3.119
Adiantamentos para partes relacionadas	7	-	-	-	4.359	6.370	3.940
Instrumentos financeiros derivativos	21	-	-	-	-	1.162	1.498
Outros ativos		9.005	1.691	236	33.487	37.010	22.623
Total do ativo circulante		225.964	308.971	197.758	831.033	839.112	633.266
Não circulante							
Adiantamentos para partes relacionadas	7	1.227.613	774.547	557.014	210.809	160.744	141.842
Contas a receber	5	124.644	132.700	142.101	3.307.979	2.243.146	1.422.145
Imóveis a comercializar	6	-	-	-	70.290	72.129	69.670
Outros ativos		23.758	5.044	820	13.673	2.047	3.002
Investimentos	8	1.521.088	1.011.681	605.440	52.986	46.304	20.459
Imobilizado		6.556	80.288	7.275	13.643	85.482	10.692
Total do ativo não circulante		2.903.659	2.004.260	1.312.650	3.669.380	2.609.852	1.667.810
Total do ativo		3.129.623	2.313.231	1.510.408	4.500.413	3.448.964	2.301.076

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



FGR Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

Nota	Controladora			Consolidado			
	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)	
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos	9	238.645	86.782	47.317	457.657	219.162	121.100
Compromissos com parceiros	10	7.152	5.756	5.116	73.330	51.492	40.775
Fornecedores		4.261	3.985	4.738	35.975	51.184	43.777
Obrigações tributárias	12	592	1.737	682	6.683	7.061	11.281
Tributos correntes com recolhimento diferido	12	885	796	708	23.303	17.036	11.621
Obrigações trabalhistas		5.221	2.449	4.702	11.647	6.635	7.620
Partes relacionadas	7	5.659	5.046	5.066	430	160	203
Adiantamentos de clientes	11	-	-	-	5.887	33.935	55.426
Outros passivos		230	5.340	255	670	764	511
Dividendos a pagar	14	-	-	-	6.361	-	-
Total do passivo circulante		262.645	111.891	68.584	621.943	387.429	292.314
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos	9	912.975	643.326	322.302	1.309.835	1.143.699	541.765
Compromissos com parceiros	10	36.657	37.309	41.782	556.623	463.425	366.976
Fornecedores		490	-	-	16.651	-	-
Adiantamentos de clientes	11	-	-	-	57.670	79.181	129.327
Tributos correntes com recolhimento diferido	12	51.156	41.773	38.543	180.618	153.326	104.591
Partes relacionadas	7	235.815	351.808	202.475	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	13	13.508	28.356	25.218	13.508	28.356	25.218
Provisão para perda em investimentos	8	51.852	45.932	81.133	-	-	-
Provisão de garantia		-	-	-	24.258	17.542	9.482
Outros passivos		1.210	1.236	1.422	5.579	5.579	1.954
Dividendos a pagar	14	-	-	-	11.048	-	-
Total do passivo não circulante		1.303.663	1.149.740	712.875	2.175.790	1.891.108	1.179.313
Patrimônio líquido							
Capital social	14	820.000	9.450	9.450	820.000	9.450	9.450
Reserva de capital		189	189	189	189	189	189
Reserva de lucros		742.520	1.041.355	718.704	742.520	1.041.355	718.704
Outros resultados abrangentes		606	606	606	606	606	606
		1.563.315	1.051.600	728.949	1.563.315	1.051.600	728.949
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	139.365	118.827	100.500
Total do patrimônio líquido		1.563.315	1.051.600	728.949	1.702.680	1.170.427	829.449
Total do passivo e patrimônio líquido		3.129.623	2.313.231	1.510.408	4.500.413	3.448.964	2.301.076

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



FGR Incorporações S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

Nota	Controladora			Consolidado			
	2025	2024 (reapresentado)	2023 (reapresentado)	2025	2024 (reapresentado)	2023 (reapresentado)	
Receita operacional líquida	16	11.161	13.286	40.861	1.563.023	1.396.884	1.081.289
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	17	250	(76)	(21.244)	(707.510)	(716.148)	(529.773)
Lucro bruto		11.411	13.210	19.617	855.513	680.736	551.516
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:							
Despesas gerais e administrativas	18	(26.278)	(38.514)	(50.657)	(88.446)	(97.486)	(100.201)
Despesas comerciais	19	(89)	(300)	(246)	(33.707)	(24.627)	(23.849)
Resultado da equivalência patrimonial	8	594.327	468.122	356.544	16.486	26.772	4.515
Despesas com depreciações e amortizações		(6.945)	(4.672)	(2.156)	(7.856)	(5.212)	(2.422)
Outras receitas (despesas) operacionais		2.160	1.558	(459)	6.470	(1.465)	(1.989)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		574.586	439.404	322.643	748.460	578.718	427.570
Receitas financeiras	20	49.392	41.404	9.112	67.212	53.484	17.252
Despesas financeiras	20	(146.706)	(87.208)	(32.561)	(233.105)	(157.900)	(109.563)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		477.272	393.600	299.194	582.567	474.302	335.259
Imposto de renda corrente e diferido	12.2	(12.181)	(9.272)	(2.477)	(32.261)	(34.543)	(20.869)
Contribuição social corrente e diferida	12.2	(4.443)	(3.892)	(1.051)	(14.470)	(17.327)	(10.277)
Lucro líquido do exercício		460.648	380.436	295.666	535.836	422.432	304.113
Lucro líquido atribuível aos:							
Acionistas controladores					460.648	380.436	295.666
Acionistas não controladores					75.188	41.996	8.447
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais		60,40	50,26	39,06			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



TESTE

FGR Incorporações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024 (reapresentado)	2023 (reapresentado)	2025	2024 (reapresentado)	2023 (reapresentado)
Lucro líquido do exercício	460.648	380.436	295.666	535.836	422.432	304.113
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	460.648	380.436	295.666	535.836	422.432	304.113
Resultado abrangente atribuível aos:						
Acionistas controladores	460.648	380.436	295.666			
Acionistas não controladores	75.188	41.996	8.447			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

TESTE

FGR Incorporações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Reserva de lucros							Participação de acionistas não controladores	Total
	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Total	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2023	9.450	189	2.835	460.537	-	-	606	473.617	589.280
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	295.666	-	295.666	304.113
Destinações:									
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	-	-	(1.165)	-	(1.165)	(2.346)
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	-	-	(22.128)	-	(22.128)	(44.557)
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	-	-	-	(16.245)	-	-	-	(16.245)	(16.245)
Retenção de lucros	-	-	-	272.373	-	(272.373)	-	-	-
Ajustes patrimoniais reflexos de investidas	-	-	-	(796)	-	-	-	(796)	(796)
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (reapresentado)	9.450	189	2.835	715.869	-	-	606	728.949	829.449
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	380.436	-	380.436	422.432
Destinações:									
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	-	-	(16.214)	-	(16.214)	(18.314)
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	-	-	(30.876)	-	(30.876)	(52.445)
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	-	-	-	(9.172)	-	-	-	(9.172)	(9.172)
Retenção de lucros	-	-	-	333.346	-	(333.346)	-	-	-
Ajustes patrimoniais reflexos de investidas	-	-	-	(570)	-	-	-	(570)	(570)
Outros	-	-	-	(953)	-	-	-	(953)	(953)
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (reapresentado)	9.450	189	2.835	1.038.520	-	-	606	1.051.600	1.170.427
Aumento de capital	100.000	-	-	-	-	-	-	100.000	100.000
Aumento de capital	710.550	-	-	(690.550)	-	-	-	20.000	20.000
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	460.648	-	460.648	535.836
Destinações:									
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	-	-	(23.032)	-	(23.032)	(26.791)
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	-	-	(20.476)	-	(20.476)	(81.102)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.410)
Distribuição desproporcional de lucros - controladas	-	-	-	-	(19.896)	-	-	(19.896)	(460)
Transferência entre reservas	-	-	-	(348.622)	348.622	-	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	23.032	-	394.108	(417.140)	-	-	-
Transações entre sócios	-	-	-	-	(6.181)	-	-	(6.181)	1.528
Outros	-	-	-	652	-	-	-	652	652
Saldos em 31 de dezembro de 2025	820.000	189	25.867	-	716.653	-	606	1.563.315	1.702.680

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:						
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	477.272	393.600	299.194	582.567	474.302	335.259
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais:						
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis	135.649	74.271	23.528	239.219	152.990	83.100
Juros e correção monetária de operações com partes relacionadas	(30.948)	(12.260)	1.529	(23.768)	(7.356)	6.824
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	1.162	336	133
Equivalência patrimonial	(594.327)	(468.122)	(356.544)	(16.486)	(26.772)	(4.515)
Provisão para demandas judiciais	(14.849)	3.138	13.193	(14.849)	3.138	13.193
Depreciação e amortizações	6.945	4.672	2.156	7.856	5.212	2.422
Compra e venda de investimentos	-	(197)	-	-	(203)	-
Atualização de compromissos com parceiros	4.172	4.289	4.289	13.435	14.525	14.525
Provisão para garantia	-	-	-	6.716	8.059	9.482
Custo de captação	2.808	2.755	-	4.161	5.048	-
	(13.278)	2.146	(12.655)	800.013	629.279	460.423
Variações nos ativos e passivos:						
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:						
Contas a receber	11.983	11.798	3.309	(1.154.442)	(931.480)	(715.949)
Imóveis a comercializar	(350)	76	(264)	(19.474)	61.483	143.640
Impostos a recuperar	(504)	19	(19)	3.661	(2.045)	1.824
Outros ativos	(13.617)	(6.331)	369	4.648	(14.085)	(14.284)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:						
Fornecedores	766	(754)	(1.056)	1.442	7.407	21.857
Obrigações trabalhistas e tributária	9.941	(2.340)	(2.782)	35.977	20.501	18.770
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.670)	(49.559)	(56.881)	67.161
Compromissos com parceiros	(3.428)	-	-	77.585	(22.238)	9.780
Outros passivos	(5.135)	4.030	296	(143)	3.009	(7.811)
IRPJ e CSLL pagos	(15.466)	(8.703)	(3.703)	(44.515)	(24.297)	(16.161)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	(29.088)	(59)	(20.175)	(344.807)	(329.347)	(30.750)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:						
Aporte de capital	(3)	(4)	(43)	-	-	-
Distribuição de lucros	68.738	24.103	29.580	14.700	7.643	15.987
Outros investimentos	(3.320)	(6.396)	(235)	(3.466)	(6.513)	(367)
Aquisição de imobilizado e intangível	(533)	(13.076)	(1.511)	(3.337)	(15.393)	(3.473)
Títulos e valores mobiliários	(4.549)	(39.761)	-	(10.282)	(87.397)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	60.333	(35.134)	27.791	(2.385)	(101.660)	12.147
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:						
Aporte de capital	120.000	-	-	120.000	-	-
Pagamento de dividendos	(43.508)	(47.090)	(23.293)	(107.893)	(70.759)	(46.903)
Partes relacionadas	(537.498)	(64.082)	(154.371)	-	-	-
Captação de empréstimos, financiamentos	587.126	472.679	270.745	860.540	745.776	448.260
Pagamento de empréstimos e financiamentos (principal)	(62.747)	(199.259)	(1.833)	(359.845)	(118.348)	(154.913)
Pagamento de encargos sobre empréstimos e financiamento	(186.415)	(54.566)	(33.646)	(248.674)	(123.898)	(79.794)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(123.042)	107.682	57.602	264.128	432.771	166.650
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa	(91.797)	72.489	65.218	(83.064)	1.764	148.047
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	239.077	166.588	101.370	355.974	354.210	206.163
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	147.280	239.077	166.588	272.910	355.974	354.210

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

FGR Incorporações S.A.
Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Receitas						
Receita de incorporação imobiliária	11.671	14.519	42.317	1.591.262	1.436.102	1.112.906
Outras receitas	17.026	2.516	-	10.112	8.936	-
	28.697	17.035	42.317	1.601.374	1.445.038	1.112.906
Insumos adquiridos de terceiros						
Custo incorrido no desenvolvimento de unidades	250	(76)	(25.883)	(656.322)	(685.911)	(515.259)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(16.167)	(19.350)	(28.919)	(99.085)	(109.940)	(103.550)
	(15.917)	(19.426)	(54.802)	(755.407)	(795.851)	(618.809)
Valor adicionado (consumido) bruto	12.780	(2.391)	(12.485)	845.967	649.187	494.097
Depreciação e amortização	(6.945)	(4.672)	(2.155)	(7.856)	(5.211)	(2.422)
Valor líquido produzido pela Companhia	5.835	(7.063)	(14.640)	838.111	643.976	491.675
Valor adicionado recebido em transferência						
Receitas financeiras	49.392	41.404	9.113	67.212	53.485	17.252
Resultado de equivalência patrimonial	594.327	468.121	356.544	16.486	26.772	4.515
	643.719	509.525	365.657	83.698	80.257	21.767
Valor adicionado total a distribuir	649.554	502.462	351.017	921.809	724.233	513.442
Distribuição do valor adicionado	649.554	502.462	351.017	921.809	724.233	513.442
Pessoal e encargos						
Remuneração direta	15.228	11.022	11.272	47.558	27.728	20.323
Benefícios	5.314	5.590	3.487	11.092	9.863	6.083
FGTS	1.100	1.063	798	4.070	2.663	1.452
	21.642	17.675	15.557	62.720	40.254	27.858
Impostos, contribuições e taxas						
Federais	20.347	17.273	7.174	87.000	98.652	66.970
Municipais	212	28	215	3.148	4.995	4.938
	20.559	17.301	7.389	90.148	103.647	71.908
Remuneração de capitais de terceiros:						
Juros e encargos financeiros	146.705	87.207	32.562	233.105	157.900	109.562
	146.705	87.207	32.562	233.105	157.900	109.562
Remuneração de capitais próprios:						
Dividendos	43.508	47.090	23.293	125.111	79.931	63.148
Lucros retidos	417.140	333.189	272.216	335.537	300.505	232.519
Participação de não controladores	-	-	-	75.188	41.996	8.447
	460.648	380.279	295.509	535.836	422.432	304.114

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A FGR Incorporações S.A. (“FGR” ou “Companhia”), foi constituída em 10 de junho de 1986 e atua no desenvolvimento e venda de condomínios horizontais fechados de alto padrão denominados “JARDINS” sempre destinados a residência principal dos seus clientes.

A FGR lançou até o momento 45 condomínios “JARDINS” concentrados em Goiânia-GO e região metropolitana, e nas cidades de Uberlândia-MG, Belém-PA, Fortaleza-CE, Vila Velha-ES, Natal-RN, Araguaína-TO e Brasília-DF.

Atualmente tem focado suas atividades em Goiânia e Brasília na incorporação e construção de condomínios horizontais compostos de casas e condomínios horizontais compostos de lotes, procurando ofertar uma quantidade de casas e lotes inferiores a demanda do mercado, buscando valorização dos imóveis vendidos e mantendo assim uma carteira de recebimentos segura e saudável.

A Companhia é uma controlada da FGR Participações S.A. que é dirigida pelos três sócios fundadores, Frederico Craveiro, Guilherme Craveiro e Rodolfo Dafico.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs), Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as companhias investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), demonstradas na Nota Explicativa nº 8, foram criadas com o objetivo de desenvolver loteamentos, construção e venda de casas.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que contemplam a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias segue o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receitas de contratos com clientes.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, os dois últimos exercícios comparativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade operacional, considerando o custo histórico como base de valor, exceto por determinados ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para provisões de garantia de obra, provisão para distratos e *impairment* de ativos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, sendo esta revisão não superior a um ano.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

A autorização pela diretoria para a emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ocorreu em 10 de março de 2026.

2.2 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e compreendem as informações da Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota explicativa 8.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém controle ou com poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração).

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.3 Transação com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida pela Companhia é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou ativo financeiro. Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em sua controladora. Sendo assim a Companhia avalia, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração de resultado.

2.4 Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão sendo reapresentadas para refletir os seguintes efeitos:

- (a) Complemento de passivo de compromisso com parceiros e consequente reprocessamento dos mapas de lucro imobiliário em função de alterar a estimativa dos custos de construção incorridos e orçados e percentual de conclusão da Obra (“POC”).
- (b) Atualização do cálculo de equivalência patrimonial.
- (c) Reclassificação para abertura do saldo de provisão para garantia, anteriormente apresentado como outros passivos e seus efeitos no fluxo de caixa. Adicionalmente foram realizadas reclassificações entre circulante e não circulante das rubricas de adiantamento de clientes, compromissos com parceiros e tributos diferidos, de acordo com os fluxos previstos de liquidação, que são diretamente relacionados à carteira de recebíveis e prazos de conclusão de obra na data-base e reclassificação dos saldos de IRPJ e CSLL e juros pagos no fluxo de caixa.
- (d) Reclassificação dos valores transacionados com parceiros (compromissos com parceiros) em empreendimentos imobiliários para a atividade operacional e eliminação dos efeitos de atualização que não impactaram caixa.
- (e) Apresentação de nota explicativa do lucro básico e diluído por ação; e
- (f) Apresentação da demonstração do valor adicionado.

Adicionalmente, tendo em vista o pedido de registro de companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários – (“CVM”) em que a Companhia está inserida e em linha com o OCPC07 – Orientação sobre a Divulgação dos Relatórios Contábil – Financeiro de Propósito Geral, a Companhia também está reapresentando demais notas explicativas para benefício de comparabilidade.

Abaixo demonstramos os quadros a serem reapresentados nas demonstrações financeiras e seus efeitos:

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

31/12/2024

	Controladora			Consolidado			
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes a caixa		239.077	-	239.077	355.974	-	355.974
Aplicações financeiras		39.761	-	39.761	87.396	-	87.396
Contas a receber	(a)	27.950	-	27.950	285.922	33.307	319.229
Imóveis a comercializar		492	-	492	26.807	-	26.807
Tributos a recuperar		-	-	-	5.164	-	5.164
Adiantamentos para partes relacionadas		-	-	-	6.370	-	6.370
Instrumentos financeiros		-	-	-	1.162	-	1.162
Outros ativos		1.691	-	1.691	37.010	-	37.010
Total do ativo circulante		308.971	-	308.971	805.805	33.307	839.112
Não circulante							
Adiantamentos para partes relacionadas		774.547	-	774.547	160.744	-	160.744
Contas a receber de clientes	(a)	132.700	-	132.700	2.005.051	238.095	2.243.146
Estoques		-	-	-	72.129	-	72.129
Outros ativos		5.044	-	5.044	2.047	-	2.047
Investimentos	(b)	1.054.203	(42.522)	1.011.681	46.304	-	46.304
Imobilizado		80.288	-	80.288	85.482	-	85.482
Total do ativo não circulante		2.046.782	(42.522)	2.004.260	2.371.757	238.095	2.609.852
Total do ativo		2.355.753	(42.522)	2.313.231	3.177.562	271.402	3.448.964

31/12/2024

	Controladora			Consolidado			
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos		86.782	-	86.782	219.162	-	219.162
Compromissos com parceiros	(a),(c)	6	5.750	5.756	722	50.770	51.492
Fornecedores		3.985	-	3.985	51.184	-	51.184
Tributos a recolher		1.737	-	1.737	7.061	-	7.061
Tributos diferidos	(a),(c)	-	796	796	-	17.036	17.036
Salários e férias a pagar		2.449	-	2.449	6.634	-	6.634
Adiantamentos de recursos de parceiros		5.046	-	5.046	160	-	160
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	28.919	5.016	33.935
Outros passivos		5.340	-	5.340	764	-	764
Total do passivo circulante		105.345	6.546	111.891	314.606	72.822	387.428
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos		643.326	-	643.326	1.143.699	-	1.143.699
Adiantamentos de recursos de parceiros		-	351.808	351.808	-	-	-
Compromissos com parceiros	(a),(c)	356.263	(318.954)	37.309	132.855	330.570	463.425
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	124.499	(45.318)	79.181
Tributos diferidos	(a),(c)	45.191	(3.418)	41.773	177.211	(23.885)	153.326
Provisão para demandas judiciais		28.356	-	28.356	28.356	-	28.356
Provisão para perda de investimento	(b)	61.648	(15.716)	45.932	-	-	-
Provisão para garantia	(c)	-	-	-	-	17.542	17.542
Outros passivos	(c)	1.236	-	1.236	23.121	(17.541)	5.580
Total do passivo não circulante		1.136.020	13.720	1.149.740	1.629.741	261.368	1.891.109
Patrimônio líquido							
Capital social		9.450	-	9.450	9.450	-	9.450
Reserva de capital		189	-	189	189	-	189
Reserva de lucros		1.104.143	(62.788)	1.041.355	1.104.143	(62.788)	1.041.355
Outros resultados abrangentes		606	-	606	606	-	606
Total do patrimônio líquido		1.114.388	(62.788)	1.051.600	1.114.388	(62.788)	1.051.600
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	118.827	-	118.827
Total do passivo e patrimônio líquido		2.355.753	(42.522)	2.313.231	3.177.562	271.402	3.448.964

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

31/12/2023

	Controladora			Consolidado			
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes a caixa		166.588	-	166.588	354.210	-	354.210
Contas a receber	(a)	30.347	-	30.347	199.040	23.594	222.634
Imóveis a comercializar		568	-	568	25.242	-	25.242
Tributos a recuperar		19	-	19	3.119	-	3.119
Adiantamentos para partes relacionadas		-	-	-	3.940	-	3.940
Instrumentos financeiros		-	-	-	1.498	-	1.498
Outros ativos		236	-	236	22.623	-	22.623
Total do ativo circulante		197.758	-	197.758	609.672	23.594	633.266
Não circulante							
Adiantamentos para partes relacionadas		557.014	-	557.014	141.842	-	141.842
Contas a receber de clientes	(a)	142.101	-	142.101	1.295.525	126.620	1.422.145
Estoques		-	-	-	69.670	-	69.670
Outros ativos		168	652	820	2.350	652	3.002
Investimentos	(b)	638.097	(32.657)	605.440	20.459	-	20.459
Imobilizado		7.275	-	7.275	10.692	-	10.692
Total do ativo não circulante		1.344.655	(32.005)	1.312.650	1.540.538	127.272	1.667.810
Total do ativo		1.542.413	(32.005)	1.510.408	2.150.210	150.866	2.301.076
31/12/2023							
	Controladora			Consolidado			
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Empréstimos e financiamentos		32.158	-	32.158	100.538	-	100.538
Debêntures		15.159	-	15.159	20.562	-	20.562
Compromissos com parceiros	(a)	5	5.110	5.115	693	40.082	40.775
Fornecedores		4.739	-	4.739	43.777	-	43.777
Tributos a recolher		682	-	682	11.281	-	11.281
Tributos diferidos	(a),(c)	-	708	708	-	11.621	11.621
Salários e férias a pagar		4.703	-	4.703	7.620	-	7.620
Adiantamentos de recursos de parceiros		5.066	-	5.066	203	-	203
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	210.299	(154.873)	55.426
Outros passivos		254	-	254	511	-	511
Total do passivo circulante		62.766	5.818	68.584	395.484	(103.170)	292.314
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos		185.869	-	185.869	400.729	-	400.729
Debêntures		136.433	-	136.433	141.036	-	141.036
Partes relacionadas		-	202.475	202.475	-	-	-
Compromissos com parceiros	(a),(c)	215.053	(173.271)	41.782	131.931	235.045	366.976
Adiantamentos de clientes	(a),(c)	-	-	-	-	129.327	129.327
Tributos diferidos	(a),(c)	41.582	(3.039)	38.543	124.718	(20.127)	104.591
Provisão para demandas judiciais		25.218	-	25.218	25.218	-	25.218
Provisão para perda de investimento	(b)	54.912	26.221	81.133	-	-	-
Provisão para garantia	(c)	-	-	-	-	9.482	9.482
Outros passivos	(c)	1.422	-	1.422	11.436	(9.482)	1.954
Juros e dividendos a pagar		-	-	-	-	-	-
Total do passivo não circulante		660.489	52.386	712.875	835.068	344.245	1.179.313
Patrimônio líquido							
Capital social		9.450	-	9.450	9.450	-	9.450
Reserva de capital		189	-	189	189	-	189
Reserva de lucros		808.913	(90.209)	718.704	808.913	(90.209)	718.704
Outros resultados abrangentes		606	-	606	606	-	606
Total do patrimônio líquido		819.158	(90.209)	728.949	819.158	(90.209)	728.949
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	100.500	-	100.500
Total do passivo e patrimônio líquido		1.542.413	(32.005)	1.510.408	2.150.210	150.866	2.301.076

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

2024

	Controladora			Consolidado			
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	(a)	13.129	157	13.286	1.261.842	135.042	1.396.884
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	(a)	(76)	-	(76)	(624.460)	(91.688)	(716.148)
Lucro bruto		13.053	157	13.210	637.382	43.354	680.736
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:							
Administrativas e gerais		(38.514)	-	(38.514)	(97.486)	-	(97.486)
Despesas comerciais		(300)	-	(300)	(24.627)	-	(24.627)
Resultado da equivalência patrimonial	(b)	436.050	32.072	468.122	26.772	-	26.772
Despesas com depreciação e amortizações		(4.672)	-	(4.672)	(5.212)	-	(5.212)
Outras receitas (despesas) operacionais		1.558	-	1.558	(1.466)	-	(1.466)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		407.175	32.229	439.404	535.363	43.354	578.717
Receitas financeiras		41.404	-	41.404	53.485	-	53.485
Despesas financeiras	(a)	(82.919)	(4.289)	(87.208)	(143.376)	(14.524)	(157.900)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		365.660	27.940	393.600	445.472	28.830	474.302
Imposto de renda	(a)	(9.359)	87	(9.272)	(33.787)	(756)	(34.543)
Contribuição social		(3.939)	47	(3.892)	(17.327)	-	(17.327)
Lucro líquido do exercício		352.362	28.074	380.436	394.358	28.074	422.432
Resultado atribuível aos:							
Acionistas controladores					352.362	28.074	380.436
Acionistas não controladores					41.996	-	41.996

	Originalmente apresentado		Ajuste		Reapresentado	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Lucro líquido do exercício	352.362	394.358	28.074	28.074	380.436	422.432
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes	352.362	394.358	28.074	28.074	380.436	422.432
Atribuível aos:						
Acionistas controladores		352.362		28.074		380.436
Acionistas não controladores		41.996		-		41.996

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

	2023						
	Controladora			Consolidado			
	Ref.	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	(a)	40.704	157	40.861	933.072	148.217	1.081.289
Custos dos empreendimentos e serviços prestados		(21.244)		(21.244)	(414.707)	(115.066)	(529.773)
Lucro bruto		19.460	157	19.617	518.365	33.151	551.516
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:							
Administrativas e gerais		(50.657)	-	(50.657)	(100.201)	-	(100.201)
Despesas comerciais		(246)	-	(246)	(23.849)	-	(23.849)
Resultado da equivalência patrimonial	(b)	333.993	22.551	356.544	4.515	-	4.515
Despesas com depreciação e amortizações		(2.156)	-	(2.156)	(2.422)	-	(2.422)
Outras receitas (despesas) operacionais		(459)	-	(459)	(1.989)	-	(1.989)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		299.935	22.708	322.643	394.419	33.151	427.570
Receitas financeiras		9.112	-	9.112	17.252	-	17.252
Despesas financeiras	(a)	(28.272)	(4.289)	(32.561)	(95.038)	(14.525)	(109.563)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		280.775	18.419	299.194	316.633	18.626	335.259
Imposto de renda	(a)	(2.564)	87	(2.477)	(20.822)	(47)	(20.869)
Contribuição social	(a)	(1.098)	47	(1.051)	(10.251)	(26)	(10.277)
Lucro líquido do exercício		277.113	18.553	295.666	285.560	18.553	304.113
Resultado atribuível aos:							
Acionistas controladores					277.113	18.553	295.666
Acionistas não controladores					8.447	-	8.447

	Originalmente apresentado		Ajuste		Reapresentado	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Lucro líquido do exercício	277.113	285.560	18.553	18.553	295.666	304.113
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes	277.113	285.560	18.553	18.553	295.666	304.113
Atribuível aos:						
Acionistas controladores		277.113		18.553		295.666
Acionistas não controladores		8.447		-		8.447

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Ref.	Controladora			Consolidado		
		2024	2024	2024	2024	2024	2024
		Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:							
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(a)	365.660	27.940	393.600	445.472	28.830	474.302
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais:							
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis		74.271	-	74.271	152.990	-	152.990
Juros de operações com partes relacionadas		(12.260)	-	(12.260)	(7.356)	-	(7.356)
Instrumentos financeiros derivativos		-	-	-	336	-	336
Equivalência patrimonial	(b)	(436.050)	(32.072)	(468.122)	(26.772)	-	(26.772)
Provisão para demandas judiciais		3.138	-	3.138	3.138	-	3.138
Depreciação e amortizações		4.672	-	4.672	5.212	-	5.212
Compra e venda de investimentos		(197)	-	(197)	(203)	-	(203)
Atualização de compromissos com parceiros	(d)	-	4.289	4.289	-	14.525	14.525
Provisão de garantia	(c)	-	-	-	-	8.059	8.059
Custo de captação		2.755	-	2.755	5.048	-	5.048
		<u>1.989</u>	<u>157</u>	<u>2.146</u>	<u>577.865</u>	<u>51.414</u>	<u>629.279</u>
Variações nos ativos e passivos:							
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:							
Contas a receber	(a)	11.798	-	11.798	(796.408)	(135.072)	(931.480)
Estoques	(a)	76	-	76	(30.205)	91.688	61.483
Impostos a recuperar		19	-	19	(2.045)	-	(2.045)
Outros ativos		(6.331)	-	(6.331)	(14.085)	-	(14.085)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:							
Fornecedores		(754)	-	(754)	7.407	-	7.407
Obrigações trabalhistas e tributária	(a)	(10.886)	8.546	(2.340)	(3.826)	24.327	20.501
Adiantamentos de clientes		-	-	-	(56.881)	-	(56.881)
Compromissos com parceiros	(d)	-	-	-	-	(22.238)	(22.238)
Outros passivos	(c)	4.030	-	4.030	11.068	(8.060)	3.008
IRPJ e CSLL pagos	(c)	-	(8.703)	(8.703)	-	(24.297)	(24.297)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas operações		<u>(59)</u>	<u>-</u>	<u>(59)</u>	<u>(307.110)</u>	<u>(22.238)</u>	<u>(329.348)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:							
Aporte de capital		(4)	-	(4)	-	-	-
Distribuição de lucros		24.103	-	24.103	7.643	-	7.643
Outros investimentos		(6.396)	-	(6.396)	(6.513)	-	(6.513)
Aquisição de imobilizado e intangível		(13.076)	-	(13.076)	(15.393)	-	(15.393)
Títulos e valores mobiliários		(39.761)	-	(39.761)	(87.396)	-	(87.396)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas atividades de investimentos		<u>(35.134)</u>	<u>-</u>	<u>(35.134)</u>	<u>(101.659)</u>	<u>-</u>	<u>(101.659)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:							
Pagamento de dividendos		(47.090)	-	(47.090)	(70.759)	-	(70.759)
Partes relacionadas	(d)	(64.082)	-	(64.082)	(22.238)	22.238	-
Captação de empréstimos, financiamentos		472.679	-	472.679	745.776	-	745.776
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão recebíveis	(c)	(253.825)	54.566	(199.259)	(242.246)	123.898	(118.348)
Pagamento de encargos sobre empréstimos e financiamentos	(c)	-	(54.566)	(54.566)	-	(123.898)	(123.898)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas atividades de financiamentos		<u>107.682</u>	<u>-</u>	<u>107.682</u>	<u>410.533</u>	<u>22.238</u>	<u>432.771</u>
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa		<u><u>72.489</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>72.489</u></u>	<u><u>1.764</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.764</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		166.588	-	166.588	354.210	-	354.210
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		239.077	-	239.077	355.974	-	355.974



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Controladora			Consolidado			
	Ref.	2023	2023	2023	2023	2023	2023
		Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:							
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(a)	280.775	18.419	299.194	316.633	18.626	335.259
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais							
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis		23.528	-	23.528	83.100	-	83.100
Juros de operações com partes relacionadas		1.529	-	1.529	6.824	-	6.824
Instrumentos financeiros derivativos		-	-	-	133	-	133
Equivalência patrimonial	(b)	(333.993)	(22.551)	(356.544)	(4.515)	-	(4.515)
Provisão para demandas judiciais		13.193	-	13.193	13.193	-	13.193
Depreciação e amortizações		2.156	-	2.156	2.422	-	2.422
Compra e venda de investimentos		-	-	-	-	-	-
Atualização de compromissos com parceiros	(d)	-	4.289	4.289	-	14.525	14.525
Provisão para garantia	(c)	-	-	-	-	9.482	9.482
		(12.812)	157	(12.655)	417.790	42.633	460.423
Variações nos ativos e passivos:							
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:							
Contas a receber	(a)	3.309	-	3.309	(566.831)	(149.118)	(715.949)
Estoques	(a)	(264)	-	(264)	28.574	115.066	143.640
Impostos a recuperar		(19)	-	(19)	1.824	-	1.824
Outros ativos		369	-	369	(14.284)	-	(14.284)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:							
Fornecedores	(a)	(1.056)	-	(1.056)	21.857	-	21.857
Obrigações trabalhistas e tributária	(c)	(6.328)	3.546	(2.782)	1.708	17.062	18.770
Adiantamentos de clientes		(3.670)	-	(3.670)	67.161	-	67.161
Compromissos com parceiros	(d)	-	-	-	-	9.780	9.780
Outros passivos	(c)	296	-	296	1.671	(9.482)	(7.811)
IRPJ e CSLL pagos	(c)	-	(3.703)	(3.703)	-	(16.161)	(16.161)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas operações		(20.175)	-	(20.175)	(40.530)	9.780	(30.750)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:							
Aporte de capital		(43)	-	(43)	-	-	-
Distribuição de lucros		29.580	-	29.580	15.987	-	15.987
Outros investimentos		(235)	-	(235)	(367)	-	(367)
Aquisição de imobilizado e intangível		(1.511)	-	(1.511)	(3.473)	-	(3.473)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas atividades de investimentos		27.791	-	27.791	12.147	-	12.147
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:							
Pagamento de dividendos		(23.293)	-	(23.293)	(46.903)	-	(46.903)
Partes relacionadas	(d)	(154.371)	-	(154.371)	9.780	(9.780)	-
Captação de empréstimos, financiamentos	(c)	259.404	11.341	270.745	450.432	(2.172)	448.260
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures e cessão de recebíveis	(c)	(24.138)	22.305	(1.833)	(236.879)	81.966	(154.913)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(c)	-	(33.646)	(33.646)	-	(79.794)	(79.794)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas atividades de financiamentos		57.602	-	57.602	176.430	(9.780)	166.650
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa		65.218	-	65.218	148.047	-	148.047
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		101.370	-	101.370	206.163	-	206.163
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		166.588	-	166.588	354.210	-	354.210

3. Políticas contábeis materiais

a) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem várias estimativas referentes a provisões necessárias para demandas judiciais, provisão para garantia de obra, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

Estimativas e premissas contábeis críticas

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Provisões para distrato e perdas esperadas de créditos de contas a receber

A Companhia acompanha continuamente os contratos de venda das unidades imobiliárias, níveis de inadimplência e ocorrências de distratos. A provisão para distratos é constituída apenas quando houver evidências objetivas de perda. Atualmente, a Companhia não constitui provisão para distratos, considerando que:

- O nível histórico de inadimplência é baixo, sem registro de perdas econômicas e financeiras decorrentes de distratos.
- Os distratos são pouco frequentes e não indicam tendência que represente risco relevante.
- As unidades comercializadas apresentam valorização consistente, reduzindo a probabilidade de perda econômica.
- As unidades distratadas são revendidas rapidamente, sem perda de valor realizável.
- Os contratos são garantidos por alienação fiduciária, permitindo retomada célere e mitigando risco de crédito.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Com base nessas condições, a administração conclui que não há evidências objetivas que justifiquem o reconhecimento de provisão para distratos na data das demonstrações financeiras. A Companhia mantém monitoramento contínuo dessas variáveis e revisará esta política caso mudanças relevantes sejam identificadas.

Provisão de garantias

A Companhia e suas controladas concedem o exercício de garantia sobre as benfeitorias realizadas com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida baseado em estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A provisão é revisada anualmente e representa de 1% a 1,5% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos

Reconhecimento de receita

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, o resultado do exercício.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

Redução ao valor recuperável de ativos

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício, quando identificadas.

Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimentos passados, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A definição da probabilidade de perda, por parte da

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Administração, inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos prognósticos de perda dos advogados externos patronos de cada processo. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da diretoria. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

b) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

O reconhecimento da receita de venda de imóveis segue os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023.

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária) – Unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

ii) Venda de bens (Incorporação imobiliária) – Unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia se dão no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante toda a construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento junto a instituições financeiras.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
- A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

d) Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros

A Companhia reconhece os ativos financeiros na data da negociação na qual se torna parte das disposições contratuais do instrumento.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados posteriormente à mudança no modelo de negócios.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, a Companhia e suas controladas, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e valor justo por meio do resultado.

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, a Companhia mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamentos, debêntures, adiantamentos, dividendos a pagar e outros passivos.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre partes conhecidas, em condições normais de mercado.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações financeiras e as alterações são contabilizadas no resultado.

e) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pelas taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos os valores dos juros posteriores ao fechamento do exercício. Os efeitos da correção da carteira de clientes até o fechamento do exercício são reconhecidos como receita financeira no resultado.

f) Imóveis a comercializar

(i) *Terrenos para loteamento*

O pagamento dos terrenos adquiridos e transferidos para a propriedade da Companhia pode ocorrer à vista, a prazo ou por meio de permuta, que consiste na participação do resultado líquido do empreendimento (permuta financeira), mas na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade no negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com expertise do negócio, constituindo uma SPE.

(ii) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.

g) Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das demonstrações financeiras individuais.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido (prejuízo) atribuível aos acionistas da controlada.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional ao 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 o investimento na controlada sofreu perda 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.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

A Controladora e algumas de suas controladas participam de consórcios (joint ventures), na condição de líderes, atuando como responsáveis pela construção e pela comercialização dos empreendimentos.

Na consolidação, a Controlada reconhece sua parcela proporcional dos ativos, passivos e resultado do consórcio, de acordo com os respectivos percentuais de participação.

h) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas estipuladas a cada bem, conforme as taxas anuais demonstradas abaixo.

	2025	2024	2023
Aeronave	10%	10%	10%
Móveis e utensílios	10%	10%	10%
Edificações	4%	4%	4%
Ferramentas	10%	10%	10%
Informática	20%	20%	20%
Máquinas e equipamentos	10%	10%	10%
Veículos	20%	20%	20%

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

i) Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Para o saldo de contas a receber, a Companhia realiza as vendas através de financiamento próprio, com alienação fiduciária desde a assinatura do contrato de venda, onde a unidade é transferida ao comprador após quitação total do financiamento. Em caso de cancelamento de vendas a unidade volta para estoque e a Companhia o revende com valor geralmente superior a venda cancelada, devido à valorização dos imóveis entre a data da venda inicial e da venda após cancelamento e retorno ao estoque. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão de perdas de crédito esperadas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

j) Empréstimos e debêntures

Os empréstimos e debêntures 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.

k) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não forem atendidas, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.

l) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R\$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

m) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método da taxa de juros efetiva.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método da taxa de juros efetiva.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.

n) Participações nos lucros de empregados

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelos acionistas da Companhia.

n) Demonstração dos fluxos de caixa

A Companhia classifica o recebimento de dividendos como atividades de investimentos em seu fluxo de caixa. Tal classificação foi adotada por se tratar do retorno sobre investimentos.

Os juros pagos decorrentes de empréstimos e financiamentos da Companhia foram classificados como fluxos de caixa das atividades de financiamento.

A Companhia optou por essa apresentação por entender que os juros pagos correspondem ao custo de manutenção das fontes de financiamento utilizadas para suportar suas operações e projetos. Entendendo que a divulgação nessa categoria reflete de maneira mais fiel a natureza econômica da transação e proporciona maior clareza na análise da estrutura de capital e dos desembolsos relacionados ao endividamento.

A Companhia adota um modelo de gestão financeira centralizada, no qual os recursos provenientes das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) são enviados para a controladora para composição de um caixa único. Esse procedimento permite a otimização do uso dos recursos financeiros, maior eficiência na alocação de capital entre os empreendimentos e melhor capacidade de planejamento e cumprimento das obrigações operacionais e financeiras do grupo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

o) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025, 2024 e 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma norma, interpretação ou alteração ainda não vigentes.

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09	Aplicação do método de equivalência patrimonial para mensuração de investimentos em controladas nas demonstrações financeiras individuais.	1º de Janeiro de 2025
Alterações ao CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1)	Definição de moeda conversível e orientação sobre procedimentos para moedas não conversíveis.	1º de Janeiro de 2025

Como resultado, não houve impactos materiais nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações quando entrarem em vigor.

Normas	Descrição
IFRS 18 (CPC 51)	Apresentação e divulgação nas demonstrações contábeis
IFRS 19	Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações
IFRS 9 e IFRS 7	Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros
Melhorias às normas contábeis IFRS – Volume 11	As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa)

Essas alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026 e não se espera que tenham impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 e 1º de janeiro de 2023, conforme aplicável. A Companhia

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

não adotou antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que ainda não esteja vigente.

Pronunciamentos aplicados pela primeira vez em 2024

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
Alterações ao IAS 7 e IFRS 7 – Acordos de financiamento de fornecedores	Esclarecem características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgações adicionais sobre seus efeitos nos passivos, fluxos de caixa e riscos de liquidez.	1º de janeiro de 2024

Como resultado da implementação das alterações, não houve impacto nas demonstrações financeiras.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2024:

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Substitui o IAS 1 (CPC 26), introduz novos subtópicos na DRE, altera critérios de agregação/desagregação e redefine o ponto de partida do fluxo de caixa operacional. A Companhia está avaliando impactos.	1º de janeiro de 2027 (adoção antecipada permitida, mas não no Brasil)
IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Permite requisitos reduzidos de divulgação para subsidiárias elegíveis. Não aplicável à Companhia por possuir instrumentos patrimoniais negociados publicamente.	1º de janeiro de 2027
Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09	Alinham CPC ao IASB, permitindo uso do MEP nas demonstrações separadas e atualizando redações e referências. Não se espera impacto material.	1º de janeiro de 2025
Alterações ao CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1) – Moeda não conversível	Define conceito de moeda conversível e procedimentos para estimativa de taxa em ambientes sem conversibilidade. Não se espera impacto material.	1º de janeiro de 2025

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Pronunciamentos aplicados pela primeira vez em 2023

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após:
IAS 8 (CPC 23) – Definição de Estimativas Contábeis	Esclarece distinção entre mudança de política contábil, mudança de estimativa e erros; sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	1º de janeiro de 2023
IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 – Divulgação de Políticas Contábeis	Introduz o conceito de políticas “materiais” em substituição a “significativas”, impactando apenas divulgações.	1º de janeiro de 2023
IAS 12 – Imposto diferido para simples transações	Restringe a exceção de reconhecimento inicial para arrendamentos e descomissionamento. Sem impacto para a Companhia.	1º de janeiro de 2023
IAS 12 – Reforma Tributária Internacional (Pilar Dois)	Introduz exceção temporária obrigatória à contabilização de diferidos relacionados ao Pilar Dois. Sem impacto para a Companhia.	Vigência imediata / demais regras a partir de 2023

Normas emitidas, mas ainda não vigentes (2023)

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após:
IFRS 16 – Sale and Leaseback (CPC 06)	Ajusta mensuração do passivo de arrendamento em operações de venda e leaseback	1º de janeiro de 2024
IAS 1 – Classificação de Passivos (CPC 26)	Esclarece critérios para classificação de passivos e exige divulgação de covenants futuros — avaliação em andamento.	1º de janeiro de 2024
IAS 7 e IFRS 7 – Financiamento de fornecedores (CPC 03 e CPC 40)	Exige divulgações adicionais sobre acordos de financiamento de fornecedores.	1º de janeiro de 2024
IFRS 16 – Sale and Leaseback (CPC 06)	Ajusta mensuração do passivo de arrendamento em operações de venda e leaseback.	1º de janeiro de 2024

Não houve impactos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia decorrentes da adoção dos pronunciamentos aplicados pela primeira vez em 2024 e 2023.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	5.564	7.078	4.936	17.506	13.677	13.701
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	141.716	231.999	161.652	255.404	342.297	340.509
Caixa e equivalentes de caixa	147.280	239.077	166.588	272.910	355.974	354.210
Aplicações financeiras (ii)	44.310	39.761	-	97.678	87.396	-
	191.590	278.838	166.588	370.588	443.370	354.210

i) Substancialmente representado por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e em fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 25% e 105% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (entre 25% e 104% em 2024 e entre 25% e 102% em 2023). Estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e são mantidas com vistas para atender compromissos de curto prazo e imediatamente conversíveis em caixa, estando sujeitas a um risco insignificante de mudança no valor.

ii) Aplicações financeiras vinculadas a garantias de empréstimos e de Certificado de Recebíveis Imobiliários, são realizadas exclusivamente em instrumentos de renda fixa com liquidez diária, tais como CDBs, quotas de fundos de investimento e operações compromissadas, sendo vedadas aplicações no exterior e em ativos de maior risco., sendo vedadas aplicações no exterior e em ativos de maior risco.

5. Contas a receber

As contas a receber em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas, são assim apresentadas:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
		(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Contas a receber – incorporação imobiliária	249.227	271.853	291.909	14.077.229	9.538.907	8.049.144
(-) Ajuste a valor presente	(100.560)	(111.203)	(119.461)	(7.772.136)	(4.712.461)	(3.949.228)
Contas a receber a valor presente	148.667	160.650	172.448	6.305.093	4.826.446	4.099.916
(-) Vendas contratadas a apropriar (NE 15)	-	-	-	(2.651.833)	(2.377.187)	(2.639.890)
(+) Adiantamento de cliente (NE 11) (b)	-	-	-	63.557	113.116	184.753
(=) Contas a receber (a)	148.667	160.650	172.448	3.716.817	2.562.375	1.644.779
Circulante	24.023	27.950	30.347	408.838	319.229	222.634
Não circulante	124.644	132.700	142.101	3.307.979	2.243.146	1.422.145
Contas a receber – incorporação imobiliário (líquido de adiantamentos de clientes) (a) – (b)	148.667	160.650	172.448	3.653.260	2.449.259	1.460.026
Receita de venda a apropriar – empreendimentos em construção	-	-	-	2.651.833	2.377.187	2.639.890
	148.667	160.650	172.448	6.305.093	4.826.446	4.099.916

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida. Esses valores decorrem das parcelas contratuais negociadas diretamente com os clientes, sem intermediação bancária e são realizados ao longo de períodos compatíveis com o ciclo operacional e financeiro dos empreendimentos.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IPCA, acrescido de juros médios que variam entre 0,41% e 0,79%, de acordo com o empreendimento. Os saldos de contas a receber são apresentados por seu valor presente.

Em 31 de dezembro de 2025, 2024 e de 2023 foi aplicada a taxa média anual acima, para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados..

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2025 e 2024 por ano é o seguinte:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)	31/12/2023 (reapresentado)
Vencidos	4.074	4.053	3.977	47.970	45.056	32.576
A vencer:						
2024	-	-	26.370	-	-	360.038
2025	-	23.897	21.995	-	459.646	366.979
2026	19.770	18.386	17.099	480.138	381.260	291.997
2027	17.604	16.402	15.236	419.152	348.430	273.676
2028	15.754	14.623	13.563	375.569	305.459	232.735
2029	13.979	12.953	11.949	384.155	280.382	214.420
2030	12.111	11.242	10.350	372.619	259.268	197.844
2031	10.513	9.773	10.352	343.693	238.198	197.843
2032 em diante	54.862	49.321	41.557	3.881.797	2.508.747	1.931.808
	148.667	160.650	172.448	6.305.093	4.826.446	4.099.916

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	842	492	568	6.756	12.982	4.792
Empreendimentos em desenvolvimento lançados (i)	-	-	-	4.670	6.052	8.376
Empreendimentos em desenvolvimento a lançar (ii)	-	-	-	71.011	79.579	81.744
Encargos financeiros (iii)	-	-	-	111	323	-
	842	492	568	82.548	98.936	94.912
Circulante	842	492	568	12.258	26.807	25.242
Não circulante	-	-	-	70.290	72.129	69.670

(i) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.

(ii) Substancialmente representado por terrenos de empreendimentos em desenvolvimento a lançar.

(iii) Juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos obtidos por meio de CCB-Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

6.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de CCB-Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão contabilizados nas rubricas de “Unidades em desenvolvimento lançados” de acordo com o OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Referentes aos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2025, foram capitalizados, nas contas de imóveis a comercializar, custo de captação/estruturação e juros no montante líquido de R\$35.862 no consolidado (R\$ 26.728 em 31 de dezembro de 2024). Em 31 de dezembro 2025, 2024 e 2023 não havia financiamento à produção na controladora, assim como em 31 de dezembro de 2023 no consolidado.

7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, companhias controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

Adiantamento para partes relacionadas

Os valores apresentados a seguir referem-se a adiantamentos realizados por controladas, coligadas e parceiros da Companhia, cujos montantes possuem garantia lastreada nos terrenos incorporados pelas respectivas sociedades. Esses ativos asseguram a recuperação dos valores adiantados, reforçando a solidez e a segurança das operações entre as partes relacionadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

A Companhia adota um modelo de gestão financeira centralizada, no qual os recursos provenientes das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) são enviados para a controladora para composição de um caixa único. Esse procedimento permite a otimização do uso dos recursos financeiros, maior eficiência na alocação de capital entre os empreendimentos e melhor capacidade de planejamento e cumprimento das obrigações operacionais e financeiras do grupo.

	Controladora					
	2025		2024		2023	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas (controladas e coligadas):						
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	54.982	-	63.802	-	35.133	-
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	382	255	382	255	382	255
AR Agropecuária S.A. SPE.	30.298	-	28.338	-	26.858	-
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	1.708	-	1.708	-	1.128	-
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	23.441	-	24.821	-	12.671	4.788
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	-	5.404	-	4.788	120	-
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	3.039	-	3.039	-	3.039	-
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	-	-	30	-	-	-
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	-	-	-	-	5.191	-
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	12.533	-	12.503	-	12.493	-
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	1.433	-	568	-	517	-
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	148	-	148	-	148	-
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	109	-	93	-	29	-
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	900	-	-	-	8.310	-
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	399.217	-	237.562	-	83.555	-
Market Empreendedora S.A.	7	-	-	3	-	23
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	38.756	-	38.356	-	48.156	-
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	12.722	-	6.050	-	-	-
FGR Jardins Gramados SPE - Ltda.	61.482	-	47.595	-	21.125	-
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	42.585	-	37.185	-	38.629	-
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	1.840	-	1.840	-	1.820	-
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	53.422	-	42.292	-	77.556	-
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	24.201	-	23.264	-	28.715	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	8.794	-	1.959	-	-	11.994
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	28.794	-	18.625	-	4.032	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	33.418	-	8.041	-	-	4.690
FGR Construtora e Incorporadora SPE Belém Ltda.	16.657	-	16.657	-	16.657	-
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	202	-	123	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	41.181	-	16.202	-	-	377
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	14.297	-	3.751	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	1.077	-	1.054	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	10.967	-	-	-	-	-
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda. (i)	125.467	-	-	136.669	-	4.520
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda	327	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Genova Ltda.	300	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Fazenda Dourados Ltda	112	-	-	-	-	-
FGR Participações S/A	12.411	-	-	-	-	1.557
FGR - Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	-	57.119	-	66.871	-	102.385
FGR Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	600	-	600
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda	-	17.458	-	19.557	-	8.758
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda	-	136.356	-	67.229	-	67.594
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda	-	9.857	-	58.450	2.209	-
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE	-	15.025	-	2.432	2.449	-
Outros	1.455	-	590	-	978	-
	1.058.664	241.474	636.578	356.854	431.900	207.541

- (i) O valor foi liquidado em 2025 por meio de captação financeira realizada pela controladora, com posterior cumprimento da obrigação perante a SPE mediante a amortização dos recursos anteriormente adiantados, conforme a política de caixa único descrita na Nota Explicativa 7.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Os fluxos de recebimentos e pagamentos das SPEs são realizados por meio de transferências internas para a Companhia, que administra centralizadamente a liquidez necessária para cada projeto, respeitando a segregação contábil, os contratos de financiamento e demais obrigações regulatórias aplicáveis.

Esse modelo operacional não altera a autonomia contábil das SPEs, mas visa exclusivamente à gestão integrada da tesouraria, garantindo maior eficiência e controle sobre o fluxo financeiro consolidado.

	Controladora					
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023	
			(reapresentado)		(reapresentado)	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas (parceiros imobiliários):						
Parceiro - Marabá	11.537	-	11.539	-	10.852	-
Parceiro - AR Agropecuária	96.447	-	71.027	-	66.801	-
Parceiro - SPE Campinas	55.697	-	49.788	-	41.853	-
Parceiro - Cannes	1.757	-	2.127	-	2.320	-
Parceiro - GPL	2.915	-	2.916	-	2.742	-
Parceiro - Sebba	596	-	572	-	546	-
	168.949	-	137.969	-	125.114	-
	1.227.613	241.474	774.547	356.854	557.014	207.541
Circulante	-	5.659	-	5.046	-	5.066
Não circulante	1.227.613	235.815	774.547	351.808	557.014	202.475

	Consolidado					
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023	
			(reapresentado)		(reapresentado)	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas (parceiros):						
Parceiro - AR Agropecuária	96.447	-	71.097	-	66.871	-
Parceiro - Ibiza	-	-	65	-	65	-
Parceiro - Marabá	11.537	-	11.539	-	10.852	-
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	4.246	430	3.762	160	3.762	203
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	12.722	-	6.050	-	-	-
FGR Incorporadora e Construtora SPE Belém Ltda	16.657	-	16.657	-	16.657	-
Parceiro - SPE Campinas	55.697	-	49.788	-	41.853	-
Parceiro - Mata do Algodão	-	-	2.430	-	-	-
Parceiro - GPL	2.915	-	2.916	-	2.742	-
Parceiro - Cannes	1.757	-	2.127	-	2.320	-
Parceiro - Sebba	596	-	572	-	547	-
FGR Participações S/A (i)	12.411	-	-	-	-	-
Outros	183	-	111	-	113	-
	215.168	430	167.114	160	145.782	203
Circulante	4.359	430	6.370	160	3.940	203
Não Circulante	210.809	-	160.744	-	141.842	-

(i) Referente ao valor a receber da cessão do ativo e passivo relacionado a uma aeronave para a controladora FGR Participações S.A, conforme mencionado na Nota explicativa 9.

Remuneração do pessoal chave da administração

Em 2025, a remuneração do pessoal-chave da administração, incluindo participação nos resultados, findos, totalizou R\$3.109. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, essa remuneração totalizou R\$12.320 e R\$11.450, respectivamente.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Investimentos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
		(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)	(reapresentado)
Investimentos em empresas controladas	1.468.880	967.062	585.490	-	-	-
Investimentos em empresas coligadas	41.057	38.017	18.685	41.057	38.017	18.685
Outros investimentos	11.151	6.602	1.265	11.929	8.287	1.774
	1.521.088	1.011.681	605.440	52.986	46.304	20.459
Provisão para perda em investimentos	(51.852)	(45.932)	(81.133)	-	-	-
	1.469.236	965.749	524.307	52.986	46.304	20.459



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8.1. Composição dos investimentos

Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

	Participação - %			Ativo			Passivo			Patrimônio Líquido		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Investidas consolidadas												
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	66,73	66,73	462	1.497	1.438	15	57	63	447	1.440	1.375
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	-	50,00	50,00	-	322	308	-	33	34	-	289	274
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	99,50	99,50	99,50	399.360	359.629	402.966	81.208	93.041	145.302	318.152	266.588	257.664
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	55,00	55,00	55,00	51.040	57.637	62.607	37.982	45.244	45.710	13.058	12.393	16.897
FGR Negócios Imobiliários S.A.	99,50	99,50	99,50	1.505	1.537	1.387	177	168	159	1.328	1.369	1.228
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	56,00	56,00	56,00	15.505	17.464	19.361	786	1.061	1.392	14.719	16.403	17.969
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	75,00	75,00	75,00	446	453	452	382	382	382	64	71	70
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	80,00	80,00	80,00	816	761	696	273	281	248	543	480	448
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	52,00	52,00	52,00	14.959	17.453	17.813	944	1.244	1.017	14.015	16.209	16.796
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	50,00	50,00	50,00	5.887	5.505	5.197	2.073	2.092	2.109	3.814	3.413	3.088
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.040	4.040	4.040	3.039	3.039	3.039	1.001	1.001	1.001
Market Empreendedora S.A.	99,99	99,99	99,99	31	40	55	8	-	-	23	40	55
FGR Jardins Genova Ltda. - SPE	99,99	99,99	99,99	1.288	3.614	3.551	1.220	805	709	68	2.809	2.842
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	6.182	8.547	11.549	403	636	852	5.779	7.911	10.697
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	65.821	46.393	5.107	39.645	41.934	5.298	26.176	4.459	(191)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	20.313	22.426	25.208	9.361	1.645	1.921	10.952	20.781	23.287
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	50,00	50,00	64.232	71.125	87.112	16.878	20.550	31.249	47.354	50.575	55.863
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	99,00	99,00	99,00	111	94	30	110	93	29	1	1	1
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	61,06	61,06	61,06	80.063	87.920	95.030	40.749	6.069	14.930	39.314	81.851	80.100
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	99,86	99,86	99,86	2.470	2.471	1.920	1.815	1.815	1.235	655	656	685
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda. (iii)	100,00	99,00	99,00	50.834	52.819	50.196	48.909	59.901	56.325	1.924	(7.082)	(6.129)
FGR Jardins Gramados SPE - Ltda.	99,00	99,00	99,00	266.710	240.336	163.369	177.225	250.935	138.316	89.485	(10.598)	25.052
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	100,00	99,00	99,00	959.343	743.647	245.531	564.399	468.310	185.920	394.944	275.337	59.611
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	100,00	99,00	99,00	72.380	60.460	96.681	63.679	53.778	91.463	8.701	6.682	5.218
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	100,00	100,00	92,00	3.593	3.342	3.083	2.042	2.037	2.009	1.551	1.305	1.074
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.(iii)	99,00	99,00	99,00	165.171	157.605	13.043	111.495	104.884	13.067	53.676	52.720	(24)
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	100,00	99,00	99,00	44.423	43.046	53.561	37.153	37.919	41.187	7.270	5.127	12.374
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	99,00	99,00	99,00	130.972	152.551	143.967	78.276	115.365	129.007	52.696	37.186	14.960
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	67.651	48.590	20.453	60.671	70.134	32.596	6.980	(21.544)	(12.143)
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda. (iii)	100,00	99,00	99,00	251.082	183.860	14.340	145.202	173.841	14.882	105.880	10.019	(542)
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.(iii)	99,00	99,00	99,00	531.643	192.954	48.624	355.469	180.319	71.222	176.174	12.635	(22.598)
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda.	100,00	99,00	99,00	252.761	219.585	149.530	233.512	154.464	116.853	19.249	65.119	32.676
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	148.944	73.819	27.454	49.464	24.029	18.846	99.480	49.790	8.608
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	58,00	58,00	58,00	27.190	29.961	15.786	23.551	29.960	15.632	3.639	1	154
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	227	220	79	167	160	1	60	60	78
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	132.076	7.424	365	95.505	8.252	364	36.571	(828)	1
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	100,00	100,00	100,00	100.047	202.855	89.433	66.970	166.331	65.995	33.077	36.522	23.437
Subtotal (a)				3.939.578	3.122.002	1.881.322	2.350.757	2.120.808	1.249.363	1.588.820	1.001.190	631.956

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Participação - %			Ativo			Passivo			Patrimônio Líquido		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Investidas consolidadas												
AR Agropecuária S.A. SPE. (i)	99,00	50,10	50,10	8.422	8.552	8.490	30.323	28.359	26.871	(21.901)	(19.807)	(12.261)
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	18	19	19	148	148	149	(130)	(129)	(1)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda. (iii)	100,00	99,00	99,00	34.102	34.392	46.746	51.180	51.248	61.972	(17.078)	(16.856)	1
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda. (iii)	100,00	99,00	99,00	31.984	29.730	41.092	45.261	42.435	53.353	(13.277)	(12.705)	-
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	43.880	42.860	42.809	43.886	42.862	42.810	(6)	(2)	-
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	627	390	5	628	391	4	(1)	(1)	-
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda. (iii)	100,00	100,00	100,00	1.076	1.053	-	1.077	1.054	-	(1)	(1)	-
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda. (iii)	100,00	-	-	310	-	-	327	-	-	(17)	-	-
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	100,00	100,00	100,00	202	132	-	202	132	-	-	-	-
Sociedade 27 Parceria Imobiliária Ltda.	100,00	100,00	99,00	664	-	-	664	-	-	-	-	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda. (iii)	100,00	100,00	-	72.740	71	-	53.087	71	-	19.653	-	-
FGR Incorporações Fazenda Dourados Ltda.	100,00	-	-	118	-	-	117	-	-	1	-	-
Casas Jardins S/A 9iii)	-	-	100,00	-	-	(810)	-	-	1	-	-	(811)
Subtotal (b)				194.143	117.199	138.351	226.900	166.700	185.160	(32.757)	(49.501)	(13.072)
Investidas coligadas												
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda. (ii)	38,94	37,00	32,47	234.646	218.902	183.347	30.538	28.725	33.029	204.107	190.177	150.318
Vega Construtora XXIII Ltda.	7,65	7,65	7,65	41.918	54.141	28.047	24.343	30.200	6.642	17.575	23.941	21.405
Subtotal (c)				276.564	273.043	211.394	54.881	58.925	39.671	221.682	214.118	171.723
Total (a) + (b) + (c)				4.410.285	3.512.244	2.231.067	2.632.538	2.346.433	1.474.194	1.777.745	1.165.807	790.607



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Participação - %			Resultado			Investimento			Equivalência Patrimonial		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Investidas consolidadas												
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	99,50	99,50	99,50	51.563	8.924	221.609	316.561	265.256	256.376	51.305	8.880	220.501
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	80,00	80,00	80,00	63	32	20	435	384	358	51	26	16
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	52,00	52,00	52,00	1.347	293	1.011	7.287	8.428	8.734	700	152	526
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	50,00	50,00	50,00	402	325	258	1.907	1.706	1.544	201	162	129
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	50,00	50,00	-	-	-	501	501	501	-	-	-
Market Empreendedora S.A.	99,99	99,99	99,99	(17)	(15)	558	(715)	40	55	(328)	(15)	542
FGR Jardins Genova Ltda. - SPE	99,99	99,99	99,99	(2.741)	(32)	543	68	2.809	2.841	(2.741)	(32)	543
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	(253)	635	437	2.889	3.956	5.349	(127)	317	218
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	60.751	25.261	(49)	13.089	2.230	(96)	30.375	12.632	(25)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.755	2.485	2.371	5.475	10.390	11.643	877	1.242	1.185
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.656	104	4.577	23.677	25.288	27.932	1.328	52	2.288
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	61,06	61,06	61,06	2.588	8.369	7.845	24.004	49.978	48.909	1.581	5.110	4.790
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	99,86	99,86	99,86	-	(29)	-	655	655	684	-	(29)	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	100,00	99,00	99,00	(3.596)	10.503	8.004	1.923	5.361	(3.891)	(3.596)	9.252	6.778
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda. (iii)	100,00	99,00	99,00	(222)	(1.630)	2.450	(15.209)	(14.819)	(15.074)	(222)	(1.614)	2.425
FGR Jardins Gramados SPE - Ltda.	99,00	99,00	99,00	13.443	43.111	38.945	87.803	74.572	39.768	13.231	34.804	30.680
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda. (iii)	100,00	99,00	99,00	(572)	(444)	(2.079)	(13.278)	(12.578)	(12.138)	(572)	(440)	(2.058)
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	(5)	(1)	-	(6)	(1)	-	(5)	(1)	-
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	100,00	99,00	99,00	119.607	215.726	61.193	394.945	272.584	59.015	119.607	213.569	60.581
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	100,00	99,00	99,00	2.019	1.464	(1.636)	8.701	6.615	5.166	2.019	1.449	(1.620)
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	100,00	100,00	92,00	247	231	208	1.551	1.304	988	247	231	192
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	99,00	99,00	99,00	956	52.745	(17)	53.578	52.632	-	946	52.632	-
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	100,00	99,00	99,00	2.143	(7.248)	6.271	7.269	5.076	12.251	2.143	(7.175)	6.208
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	10.938	26.382	(20.233)	52.126	41.302	15.599	10.824	25.703	(20.447)
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	99,00	99,00	99,00	11.757	7.366	(15.544)	23.510	11.871	4.578	11.639	7.293	1.211
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda. (iii)	100,00	99,00	99,00	95.861	10.560	(221)	89.113	(6.848)	(17.260)	95.861	10.455	(16.968)
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	148.172	50.601	(3.651)	174.259	27.569	(22.526)	146.690	50.095	(3.614)
FGR Incorporações Jardins Frankfurt SPE Ltda. (iii)	100,00	99,00	99,00	(2.448)	(10.979)	32.709	19.250	21.916	33.643	(2.448)	(10.869)	33.674
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	62.555	45.670	7.140	49.740	24.895	4.304	31.278	22.835	3.570
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	58,00	58,00	58,00	18.327	2.748	6.290	2.111	1	89	10.629	1.594	3.648
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	-	(18)	(1)	30	30	39	-	(9)	-
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	37.399	(829)	-	36.599	(820)	1	37.419	(821)	-
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.888	7.752	23.436	33.078	31.190	23.437	1.888	7.753	23.436
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda. (iii)	100,00	100,00	-	19.653	(1)	-	19.655	-	-	19.653	(1)	-
Subtotal (a)				656.236	500.061	382.444	1.422.581	913.473	492.819	580.453	445.232	358.409

Participação - %

Resultado do exercício

Investimento

Equivalência Patrimonial

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Investidas consolidadas												
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	-	-	-	(129)	(129)	(128)	-	-	-
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	99,00	99,00	99,00	-	-	-	1	1	1	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda. (iii)	99,00	99,00	99,00	(1)	(2)	-	(2)	(2)	-	(1)	(2)	-
Casas Jardins S/A	-	-	100,00	-	-	461	(811)	(811)	(811)	-	-	461
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	100,00	100,00	100,00	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)	-
Sociedade 27 Parceria Imobiliária Ltda.	100,00	100,00	99,00	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda. (iii)	100,00	100,00	100,00	-	(2)	-	(1)	(1)	-	-	(2)	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	100,00	-	-	(18)	-	-	(19)	-	-	(19)	-	-
AR Agropecuária S.A. SPE. (i)	99,00	50,10	50,10	(1.789)	(1.426)	(1.348)	(21.682)	(9.923)	(9.209)	(1.771)	(714)	(675)
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	55,00	55,00	55,00	665	(4.504)	(8.448)	7.182	6.816	9.293	366	(2.477)	(4.646)
FGR Negócios Imobiliários S.A.	99,50	99,50	99,50	23	141	21	1.320	1.362	1.222	23	140	21
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	56,00	56,00	56,00	(1.684)	(1.566)	(2.823)	8.243	9.186	10.063	(943)	(877)	(1.581)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	75,00	75,00	75,00	(6)	-	(9)	48	53	53	(5)	-	(6)
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	66,73	66,73	(393)	65	52	297	960	917	(263)	43	35
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	-	50,00	50,00	-	16	23	-	145	137	1	8	11
Subtotal (b)				(3.204)	(7.279)	(12.071)	(5.552)	7.658	11.538	(2.612)	(3.882)	(6.380)
Subtotal (a) + (b)				653.032	492.782	370.373	1.417.029	921.131	504.357	577.841	441.350	352.029
Investidas coligadas												
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	38,94	37,00	32,47	33.444	52.293	8.028	39.949	36.186	17.047	16.722	26.147	4.014
Vega Construtora XXIII Ltda.	7,65	7,65	7,65	(3.090)	8.168	6.551	1.108	1.831	1.637	(236)	625	501
Subtotal (c)				30.354	60.461	14.579	41.057	38.017	18.684	16.486	26.772	4.515
Outros investimentos (d)				-	-	-	11.151	6.602	1.265	-	-	-
Total (a) + (b) + (c) + (d)				683.386	553.243	384.952	1.469.237	965.750	524.306	594.327	468.122	356.544

(i) Mudança de estrutura societária da parceria, resultando no aumento da participação societária de 50,10% para 99%. Trata-se de uma transação entre sócios, cujos efeitos foram registrados diretamente no patrimônio líquido.

(ii) Conforme Contrato de Parceria, a FGR detém 50% do negócio, participação está refletida na equivalência patrimonial. A participação efetiva é apurada com base no patrimônio líquido anterior, aplicando-se o percentual de participação previsto no referido contrato, com reflexo anual no aumento de sua participação, até que se alcance a participação igualitária, nos termos contratuais.

(iii) Empresas com Provisão para perda de investimento em 31/12/2025, 31/12/2024 e 31/12/2023.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8.2. Movimentação dos investimentos

<u>Investidas consolidadas</u>	Saldo inicial 31/12/2024	Equivalência patrimonial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Reclassificação Ativo e Provisão para perda de investimento	Saldo final 31/12/2025
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	6.615	2.019	-	-	-	67	-	8.701
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	5.076	2.143	-	-	-	50	-	7.269
FGR Casas Jardins Frankfurt SPE Ltda.	21.916	(2.448)	-	-	-	(218)	-	19.250
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	272.584	119.607	-	-	-	2.754	-	394.945
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	1.304	247	-	-	-	-	-	1.551
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	960	(263)	-	(400)	-	-	-	297
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	11.871	11.639	-	-	-	-	-	23.510
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	41.302	10.824	-	-	-	-	-	52.126
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	31.190	1.888	-	-	-	-	-	33.078
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	30	-	-	-	-	-	-	30
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	-	19.653	-	-	-	2	-	19.655
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	52.632	946	-	-	-	-	-	53.578
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	1	10.629	-	-	(8.519)	-	-	2.111
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	24.895	31.278	-	-	(6.433)	-	-	49.740
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	49.978	1.581	-	(26.486)	(1.069)	-	-	24.004
FGR Jardins Genova Ltda - SPE	2.809	(2.741)	-	-	-	-	-	68
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	74.572	13.231	-	-	-	-	-	87.803
FGR Negócios Imobiliários S.A.	1.362	23	-	-	-	(65)	-	1.320
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	6.816	366	-	-	-	-	-	7.182
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	655	-	-	-	-	-	-	655
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	265.256	51.305	-	-	-	-	-	316.561
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	53	(5)	-	-	-	-	-	48
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	1.706	201	-	-	-	-	-	1.907
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	10.390	877	-	(5.792)	-	-	-	5.475
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	3.956	(127)	-	(940)	-	-	-	2.889
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	384	51	-	-	-	-	-	435
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	145	1	-	-	-	(146)	-	-
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	501	-	-	-	-	-	-	501
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	25.288	1.328	-	(2.967)	28	-	-	23.677
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	9.186	(943)	-	-	-	-	-	8.243
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	8.428	700	-	(1.841)	-	-	-	7.287
Market Empreendedora S.A.	40	(328)	-	-	-	(427)	715	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	1
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	1
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	27.569	146.690	-	-	-	-	-	174.259
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	5.361	(3.596)	-	-	-	158	-	1.923
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	2.230	30.375	-	(15.613)	(3.903)	-	-	13.089
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	89.113	89.113
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	-	-	-	-	-	-	36.599	36.599
Subtotal (a)	967.063	447.151	-	(54.039)	(19.896)	2.175	126.427	1.468.881

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Investidas coligadas

FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	36.186	16.722	-	(12.958)	-	(1)	-	39.949
Vega Construtora XXIII Ltda.	1.831	(236)	-	(1.742)	-	1.255	-	1.108
Subtotal (b)	38.017	16.486	-	(14.700)	-	1.254	-	41.057

Investidas consolidadas (Provisão para perda de investimento)

	Saldo inicial	Equivalência patrimonial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de Lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Reclassificação Ativo e Provisão para perda de investimento	Saldo final
AR Agropecuária S.A. SPE	(9.923)	(1.771)	-	-	-	(9.988)	-	(21.682)
CASAS Jardins S/A	(811)	-	-	-	-	-	-	(811)
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	(6.848)	95.861	-	-	-	100	(89.113)	-
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	(14.819)	(222)	-	-	-	(168)	-	(15.209)
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	(12.578)	(572)	-	-	-	(128)	-	(13.278)
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	(129)	-	-	-	-	-	-	(129)
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	(1)	(5)	-	-	-	-	-	(6)
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	(820)	37.419	-	-	-	-	(36.599)	-
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	-	(19)	-	-	-	-	-	(19)
Market Empreendedora S.A.	-	-	-	-	-	-	(715)	(715)
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	(2)	(1)	-	-	-	1	-	(2)
Subtotal (c)	(45.932)	130.690	-	-	-	(10.183)	(126.427)	(51.852)
Outros investimentos (cotas de capital) (d)	6.601	-	-	-	-	4.549	-	11.151
Total 31/12/2025 (a+b+c+d)	965.749	594.327	-	(68.738)	(19.896)	(2.205)	-	1.469.237



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

<u>Investidas consolidadas</u>	Saldo inicial 31/12/2023	Equivalência patrimonial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de Lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Reclassificação Ativo e Provisão para perda de investimento	Saldo final 31/12/2024
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	5.166	1.449	-	-	-	-	-	6.615
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	12.251	(7.175)	-	-	-	-	-	5.076
FGR Casas Jardins Frankfurt SPE Ltda.	33.643	(10.869)	-	-	-	(858)	-	21.916
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	59.015	213.569	-	-	-	-	-	272.584
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	988	231	-	-	-	85	-	1.304
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	917	43	-	-	-	-	-	960
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	4.578	7.293	-	-	-	-	-	11.871
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	-	(2)	1	-	-	-	1	-
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	1	(821)	-	-	-	-	820	-
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	-	(2)	-	-	-	-	2	-
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	15.599	25.703	-	-	-	-	-	41.302
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	23.437	7.753	-	-	-	-	-	31.190
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	39	(9)	-	-	-	-	-	30
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	-	(1)	1	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	-	52.632	-	-	-	-	-	52.632
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	89	1.594	-	-	(1.682)	-	-	1
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	-	(1)	1	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	4.304	22.835	-	-	(2.244)	-	-	24.895
FGR Jardins Ancora SPE Ltda	48.909	5.110	-	(971)	(3.070)	-	-	49.978
FGR Jardins Genova Ltda - SPE	2.841	(32)	-	-	-	-	-	2.809
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	39.768	34.804	-	-	-	-	-	74.572
FGR Negócios Imobiliários S.A.	1.222	140	-	-	-	-	-	1.362
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	9.293	(2.477)	-	-	-	-	-	6.816
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	684	(29)	-	-	-	-	-	655
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	256.376	8.880	-	-	-	-	-	265.256
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	53	-	-	-	-	-	-	53
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	1.544	162	-	-	-	-	-	1.706
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	11.643	1.242	-	(2.495)	-	-	-	10.390
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	5.349	317	-	(1.710)	-	-	-	3.956
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	358	26	-	-	-	-	-	384
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	137	8	-	-	-	-	-	145
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	501	-	-	-	-	-	-	501
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	27.932	52	-	(2.581)	(115)	-	-	25.288
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	10.063	(877)	-	-	-	-	-	9.186
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	8.734	152	-	(458)	-	-	-	8.428
Market Empreendedora S.A.	55	(15)	-	-	-	-	-	40
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	-	(1)	-	-	-	-	1	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	-	-	1	-	-	-	-	1
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	1
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	27.569	27.569
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	5.361	5.361
FGR Urbanismo Jardins Zuriq SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	2.230	2.230
Subtotal (a)	585.490	361.684	4	(8.215)	(7.111)	(773)	35.984	967.063

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Investidas coligadas

FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	17.048	26.147	-	(7.009)	-	-	-	36.186
Vega Construtora XXIII Ltda.	1.637	625	-	(634)	-	203	-	1.831
Subtotal (b)	18.685	26.772	-	(7.643)	-	203	-	38.017

Investidas consolidadas (Provisão para perda de investimento)

	Saldo inicial	Equivalência patrimonial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de Lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Reclassificação Ativo e Provisão para perda de investimento	Saldo final
AR Agropecuária S.A. SPE	(9.209)	(714)	-	-	-	-	-	(9.923)
CASAS Jardins S/A	(811)	-	-	-	-	-	-	(811)
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	(17.260)	10.455	-	-	-	(43)	-	(6.848)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	(15.074)	(1.614)	-	-	-	1.869	-	(14.819)
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	(12.138)	(440)	-	-	-	-	-	(12.578)
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	(22.526)	50.095	-	-	-	-	(27.569)	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	(3.891)	9.252	-	-	-	-	(5.361)	-
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	(96)	12.632	-	(8.245)	(2.061)	-	(2.230)	-
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	(128)	-	-	-	-	(1)	-	(129)
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	-	-	-	-	-	-	(820)	(820)
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Subtotal (c)	(81.133)	79.666	-	(8.245)	(2.061)	1.825	(35.984)	(45.932)
Outros investimentos (cotas de capital) (d)	1.265	-	-	-	-	5.336	-	6.601
Total 31/12/2024 (a+b+c+d)	524.307	468.122	4	(24.103)	(9.172)	6.591	-	965.749

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Investidas consolidadas	Saldo Inicial 31/12/2022	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de Lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo final 31/12/2023
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	6.238	-	-	-	548	(1.620)	5.166
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	5.554	-	-	-	489	6.208	12.251
FGR Casas Jardins Frankfurt SPE Ltda.	(30)	-	-	-	(1)	33.674	33.643
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	(1.440)	-	-	-	(126)	60.581	59.015
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	796	-	-	-	-	192	988
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	882	-	-	-	-	35	917
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda.	3.366	-	-	-	1	1.211	4.578
FGR Incorporações Jardins Fama 2 Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Grécia Ltda.	-	1	-	-	-	-	1
FGR Incorporações Jardins Jodel Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	36.046	-	-	-	-	(20.447)	15.599
FGR Incorporações Jardins Miami Ltda.	-	1	-	-	-	23.436	23.437
FGR Incorporações Jardins Modena SPE Ltda.	-	39	-	-	-	-	39
FGR Incorporações Jardins Montreal Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Quebec SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda.	-	1	-	(3.560)	-	3.648	89
FGR Incorporações Jardins Treviso Residencial Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda.	4.110	-	-	(3.376)	-	3.570	4.304
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	49.621	-	-	(5.502)	-	4.790	48.909
FGR Jardins Genova Ltda - SPE	2.298	-	-	-	-	543	2.841
FGR Jardins Gramados SPE - Ltda.	9.088	-	-	-	-	30.680	39.768
FGR Negócios Imobiliários S.A.	1.201	-	-	-	-	21	1.222
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	17.310	-	(3.370)	-	(1)	(4.646)	9.293
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	684	-	-	-	-	-	684
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	35.875	-	-	-	-	220.501	256.376
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	59	-	-	-	-	(6)	53
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	1.415	-	-	-	-	129	1.544
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	13.113	-	(2.655)	-	-	1.185	11.643
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	6.845	-	(1.715)	-	1	218	5.349
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	342	-	-	-	-	16	358
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	125	-	-	-	1	11	137
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	501	-	-	-	-	-	501
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	33.063	-	(3.610)	(3.809)	-	2.288	27.932
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	11.643	-	-	-	1	(1.581)	10.063
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	9.893	-	(1.685)	-	-	526	8.734
Market Empreendedora S.A.	55	-	(542)	-	-	542	55
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade 29 Parceria Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	1	-	-	-	-	-	1
Subtotal (a)	248.654	42	(13.577)	(16.247)	913	365.705	585.490
Investidas coligadas							
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	28.824	-	(15.790)	-	-	4.014	17.048
Vega Construtora XXIII Ltda.	427	-	(197)	-	906	501	1.637
Subtotal (b)	29.251	-	(15.987)	-	906	4.515	18.685



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Investidas consolidadas (Provisão para perda de investimento)	Saldo Inicial	Aporte	Distribuição de lucros	Distribuição de Lucros desproporcional	Compra / venda e ajuste de investimentos	Equivalência patrimonial	Saldo final
AR Agropecuária S.A. SPE	(8.534)	-	-	-	-	(675)	(9.209)
CASAS Jardins S/A	(679)	-	-	-	(593)	461	(811)
FGR Casas Jardins Cannes SPE Ltda.	(292)	-	-	-	-	(16.968)	(17.260)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	(16.085)	-	-	-	(1.414)	2.425	(15.074)
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	(9.265)	-	-	-	(815)	(2.058)	(12.138)
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	(18.912)	-	-	-	-	(3.614)	(22.526)
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	(10.670)	-	-	-	1	6.778	(3.891)
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	(71)	-	-	-	-	(25)	(96)
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	(129)	-	-	-	1	-	(128)
FGR Incorporações Fazenda Vargem Bonita Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (c)	(64.637)	-	-	-	(2.820)	(13.676)	(81.133)
Outros investimentos (cotas de capital) (d)	1.053	-	-	-	212	-	1.265
Total 31/12/2023 (a+b+c+d)	214.321	42	(29.564)	(16.247)	(789)	356.544	524.307

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Taxas contratuais	Controladora			Consolidado		
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
CCB – Capital de Giro (a)	BRL	CDI + 2,06% a 5,36%	786.277	343.082	107.086	1.144.723	664.341	302.086
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (b)	BRL	IPCA + 9,00% a 9,50%	185.075	182.566	-	415.448	243.494	-
Debêntures (c)	BRL	IPCA + 9,50% e CDI + 2,50%	199.004	150.478	161.050	199.004	150.478	171.055
CCB – Imobiliário (d)	BRL	CDI + 2,89% a 3,20%	-	-	107.256	-	214.127	186.817
Finame Indireto (e)	BRL	TLP-IPC + 8,32 e 8,84%	2.854	3.864	4.038	25.090	35.425	16.303
Leasing financeiro (f)	BRL	CDI + 3,49%	-	64.651	-	-	64.651	-
Financiamento (g)	BRL	IPCA + 9,90%	-	-	-	5.884	6.328	2.964
Total da dívida			1.173.210	744.641	379.430	1.790.149	1.378.844	679.225
Total dos custos com emissão / estruturação			(21.590)	(14.533)	(9.811)	(22.657)	(15.983)	(16.360)
Total geral			1.151.620	730.108	369.619	1.767.492	1.362.861	662.865
Circulante			238.645	86.782	47.317	457.657	219.162	121.100
Não circulante			912.975	643.326	322.302	1.309.835	1.143.699	541.765

Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por direitos creditórios e garantias reais de alienação fiduciária de bens imóveis. Os empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas de covenants, sendo: “Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 85%(2025), 90%(2024) e 40%(2023)”, conforme apresentado no item 9.1.

Os empréstimos e financiamentos, sem a dedução dos custos de emissão / estruturação, apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	-	48.573	-	-	124.090
2025	-	89.110	61.204	-	222.651	216.344
2026	174.569	149.001	61.959	312.319	440.099	113.913
2027	240.849	109.368	58.807	464.898	201.010	70.734
2028	228.350	100.182	49.721	262.797	181.628	52.232
2029	215.015	76.577	25.900	224.544	103.174	25.853
2030	101.526	45.739	24.481	111.960	48.164	27.484
2031	27.700	33.086	24.483	39.126	36.108	27.482
2032 em diante	185.201	141.578	24.302	374.505	146.010	21.093
	1.173.210	744.641	379.430	1.790.149	1.378.844	679.225

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Abaixo apresentamos a movimentação dos saldos:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	730.108	369.619	110.825	1.362.861	662.865	351.800
Captações	587.126	543.235	270.745	860.540	817.992	462.672
Pagamento de principal	(117.656)	(106.206)	(1.833)	(414.754)	(224.955)	(154.913)
Juros incorridos	135.649	74.271	23.528	239.219	152.990	83.100
Juros incorridos capitalizados no custo	-	-	-	(35.862)	(26.181)	-
Juros pagos	(176.127)	(48.619)	(22.305)	(237.279)	(116.291)	(67.554)
Custo com novas captação	(10.288)	(5.947)	(11.341)	(11.394)	(7.607)	(12.240)
Apropriação do custo na captação	2.808	2.755	-	4.161	5.048	-
Transferências de empréstimos e financiamentos (i)	-	(99.000)	-	-	99.000	-
	1.151.620	730.108	369.619	1.767.492	1.362.861	662.865

a) – Capital de giro

Essa modalidade de empréstimos tem o objetivo de fortalecer o capital de giro da Companhia e suas controladas, visando garantir a manutenção das operações, equilibrando e assegurando a continuidade das atividades. Essas operações são garantidas pela cessão de direitos de carteira de clientes do próprio empreendimento onde é realizada a captação.

b) – Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

b.1) Em 29 de maio de 2024, a Companhia captou R\$183.000 com a 1ª (primeira) emissão de nota comercial, através da 100ª (centésima) emissão em série única da Canal Companhia de Securitização nos termos da Resolução CVM no. 160. As 183.000 notas comerciais foram emitidas em série única, integralizadas em junho de 2024, representando um direito creditório lastreado em recebíveis imobiliários, conforme previsto na legislação vigente.

O prazo de vigência das notas comerciais é de 17 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 15 de junho de 2041 e remuneradas a taxa IPCA + 9% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

b.2) Em 24 de setembro de 2024, a controlada FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda, captou R\$252.000 com a 1ª (primeira) emissão privada de nota comercial, através da 115ª (centésima) Emissão em série única da Canal Companhia de Securitização nos termos Resolução CVM no. 160. As 252.000 notas comerciais foram emitidas em série única, com integralizações em 4 (quatro) tranches, todas integralizadas. As notas comerciais são representadas por um direito creditório lastreado em recebíveis imobiliários, conforme previsto na legislação vigente.

O prazo de vigência das notas comerciais é de 17 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 18 de setembro de 2041 e remuneradas a taxa IPCA + 9,5% ao ano. Os recursos são liberados de acordo com a evolução da obra e são exclusivamente aplicados na construção e do empreendimento Jardins Berlim localizado no município de Senador Canedo-GO.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

c – Debêntures Controladora

c.1) Em 01 de dezembro de 2023, a Companhia captou R\$160.000 com sua 1ª (primeira) emissão pública de debêntures privadas nos termos da Resolução CVM no. 160. As 160.000 debêntures foram emitidas em série única, integralizadas em dezembro de 2023, todas não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo.

O prazo de vigência das debêntures é de 10 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 13 de dezembro de 2033 e remuneradas a taxa IPCA + 9,50% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

c.2) Em 15 de agosto de 2025, a Companhia realizou com sua 2ª (segunda) emissão pública de debêntures privadas nos termos da Resolução CVM no. 160. O montante de R\$ 86.600 (oitenta e seis milhões e seiscentos mil reais), emitidas em duas séries, com prazo de vencimento de 4 (quatro) anos, indexados ao DI + 2,50%. Sendo a primeira série R\$ 68.600 (Sessenta e oito milhões e seiscentos mil reais) integralizada em agosto de 2025 e a segunda série R\$ 18.000 (Dezoito milhões de reais) a serem integralizadas em até 18 (dezoito) meses. Os recursos captados serão destinados ao reforço de capital de giro com investimentos em empreendimentos em construção.

d) – CCB – Imobiliário

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Essas operações são garantidas pela cessão de direitos de carteira de clientes do próprio empreendimento onde é realizada a captação.

e) – Finame Indireto

Essa modalidade de financiamento através de instituições financeiras com recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), utilizando o mecanismo de reembolsos de materiais aplicados nas obras, tem o objetivo de fortalecer o capital de giro da Companhia e suas controladas, visando garantir a manutenção das operações, equilibrando e assegurando a continuidade das atividades e reaplicando esses recursos em novos empreendimentos.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

f) – Leasing financeiro

Em 2024, a Companhia financiou uma aeronave utilizada em suas operações, com garantia do próprio bem. Em 2025, os direitos e obrigações relativos à aeronave foram transferidos à controladora FGR Participações S.A.

O ativo estava registrado no imobilizado, líquido de depreciação, por R\$66.787, vinculado ao financiamento correspondente, do qual R\$12.411 já estavam quitados.

A transferência ocorreu pelo valor contábil líquido, sem impacto no resultado. Com isso, a Companhia baixou o ativo e o passivo e reconheceu um direito a receber da controladora de R\$ 12.411, a ser liquidado conforme condições pactuadas. Após a operação, a controladora FGR Participações S.A. passou a reconhecer integralmente a aeronave e as obrigações remanescentes.

g) – Financiamento

São financiamentos de compra de lotes realizados pelas controladas.

9.1 – Covenants financeiros

O índice estabelecido contratualmente relativos às operações financeiras, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas, foi cumprido em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, sendo:

Consolidado FGR Incorporações S.A.	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Dívida financeira líquida			
Empréstimos e financiamentos	1.767.492	1.362.861	662.865
Caixa e bancos	(17.506)	(13.677)	(13.701)
Aplicações financeiras de liquidez imediata	(255.404)	(342.297)	(340.509)
Aplicações financeiras	(97.678)	(87.396)	-
Dívida líquida (a)	1.396.904	919.491	308.655
Patrimônio líquido (b)	1.702.680	1.170.427	829.449
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	0,82	0,79	0,37
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	= 0,82	= 0,79	= 0,37
Limite anual	< 0,85	< 0,90	< 0,40

(*) Dívida Líquida: o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Compromissos com parceiros

Os compromissos assumidos com proprietários e parceiros de terreno são vinculados diretamente ao desempenho econômico dos empreendimentos, refletindo percentuais sobre os recebimentos das vendas, ajustes decorrentes de variação de preços e atualização da carteira. Esses valores são registrados como obrigações financeiras mensuradas com base nos fluxos projetados dos recebíveis, considerando o cronograma de vendas e demais condições pactuadas com os promitentes, como atualização monetária. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

10.1. Composição dos compromissos com parceiros

	Controladora		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
		(reapresentado)	(reapresentado)
Parceiro – FGR Incorporações	142	5.892	5.252
Parceiro - Mata do Algodão	17	17	17
Parceiro - Jardins Capri e Parma	43.650	37.156	41.629
	43.809	43.065	46.898
Circulante	7.152	5.756	5.116
Não Circulante	36.657	37.309	41.782
	Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
		(reapresentado)	(reapresentado)
Parceiro – FGR Incorporações	142	5.892	34.455
FGR Urbanismo Jardins Valência – SCP	238	226	195
FGR Jardins Genova Ltda – SPE	521	685	552
Parceiro - Ibiza	34	34	34
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	59	59	59
FGR Participações S.A.	106	106	1.663
Parceiro - Mata do Algodão	17	17	17
Parceiro - Jardins Gramados	97.106	93.651	85.793
Parceiro - SPE Sociedade 16	42.293	42.293	42.293
Parceiro - Versalhes	17.544	19.951	21.380
Parceiro - Jardins Capri e Parma	43.650	37.156	12.425
Parceiro - Jardins Londres	15.831	21.099	18.804
Parceiro - Jardins Quebec	107.888	104.807	9.837
Parceiro - Jardins Berlin	51.438	48.466	46.162
Parceiro - Jardins Cannes	26.475	31.636	28.035
Parceiro - Jardins Frankfurt	46.708	43.331	40.852
Parceiro - Jardins Miami	64.132	61.034	65.195
Parceiro - Jardins Grécia	76.316	4.474	-
Parceiro - Jardins Montreal	39.455	-	-
	629.953	514.917	407.751
Circulante	73.330	51.492	40.775
Não Circulante	556.623	463.425	366.976

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

11. Adiantamento de clientes

Representa majoritariamente a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual do custo incorrido do empreendimento em construção (“POC – Percentage of Completion”), conforme demonstrado na Nota explicativa 5, não representando desembolso financeiro.

	Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
		(reapresentado)	(reapresentado)
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda	35.973	41.194	-
FGR Incorporações Jardins Roma SPE Ltda	21.238	29.691	13.218
FGR Incorporações Jardins Turim SPE Ltda	2.530	8.560	13.459
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda	1.902	8.267	68.174
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	1.095	19.897	56.718
FGR Incorporações Jardins Cannes SPE Ltda	288	2.181	8.487
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	-	-	7.288
Outros	531	3.326	17.409
	63.557	113.116	184.753
Circulante	5.887	33.935	55.426
Não circulante	57.670	79.181	129.327

12. Obrigações tributárias e tributos correntes com recolhimento diferido

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Impostos correntes:						
PIS	12	16	14	164	159	552
COFINS	54	77	63	759	734	2.544
IRPJ	-	676	271	978	2.092	2.768
CSLL	370	818	250	1.083	1.633	1.740
RET - Regime especial de tributação	-	-	-	958	1.649	1.013
Tributos retidos	156	150	84	2.742	794	2.664
	592	1.737	682	6.684	7.061	11.281
Impostos diferidos:						
PIS	685	789	897	8.005	7.426	5.515
COFINS	3.162	3.641	4.139	36.261	35.467	25.301
IRPJ	35.147	27.711	24.782	56.443	47.664	38.010
CSLL	13.047	10.428	9.433	25.488	21.568	16.844
RET - Regime especial de tributação	-	-	-	77.724	58.237	30.542
	52.041	42.569	39.251	203.921	170.362	116.212
Circulante	1.477	2.533	1.390	29.986	24.097	22.902
Não circulante	51.156	41.773	38.543	180.618	153.326	104.591

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

12.1 Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber – incorporação imobiliária		(reapresentado)	(reapresentado)			(reapresentado)
Regime do lucro presumido	148.667	160.650	172.448	1.747.410	1.363.300	1.055.139
Regime especial de tributação-RET	-	-	-	1.969.407	1.199.075	589.640
	148.667	160.650	172.448	3.716.817	2.562.375	1.644.779
(-) Compromisso com parceiros	(43.809)	(43.065)	(47.491)	(629.953)	(514.917)	(407.256)
(-) Adiantamento de clientes	-	-	-	(63.558)	(113.117)	(191.034)
(=) Base de cálculo - Incorporação imobiliária	104.858	117.585	124.957	3.023.306	1.934.341	1.046.489
(=) Base de cálculo - Rendimentos e juros sobre operações com partes relacionadas e outros	132.306	101.928	90.710	159.463	192.067	144.188
(%) Alíquota combinada – RET (a)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
(%) Alíquota combinada – Presumido (b)	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%
(%) Alíquota sobre as receitas financeiras (34%)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Impostos com recolhimento diferido	52.041	42.569	39.251	203.921	170.362	116.212

(a) O Regime Especial de Tributação (RET), aplicável às incorporações imobiliárias, prevê o recolhimento unificado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS mediante aplicação de alíquota única de 4% sobre a receita mensal recebida do empreendimento (sendo 1,26% de IRPJ, 0,66% de CSLL, 0,37% de PIS e 1,71% de COFINS).

(b) No regime do lucro presumido aplicam-se presunções de 8% para IRPJ e 12% para CSLL, resultando em carga efetiva de 3,08% (IRPJ+CSLL). Somam-se PIS 0,65% e COFINS 3%, totalizando alíquota efetiva aproximada de 6,73% sobre a receita da venda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

12.2. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Apuração do lucro						
Lucro antes do IRPJ e CS	477.272	393.600	299.194	582.567	474.302	335.259
Alíquota nominal - 34%	(162.272)	(133.824)	(101.726)	(198.073)	(161.263)	(113.988)
Exclusões permanentes - equivalência patrimonial	202.071	159.161	121.224	5.605	9.102	1.535
Efeitos tributação do RET e lucro presumido	(56.423)	(38.501)	(23.027)	145.737	100.290	81.307
Despesa com IR e CS no resultado do período	(16.624)	(13.164)	(3.529)	(46.731)	(51.870)	(31.146)
Alíquota efetiva	3%	3%	1%	8%	11%	9%
Despesa com IRPJ e CSLL	(16.624)	(13.164)	(3.529)	(46.731)	(51.870)	(31.146)
Demonstração da apuração lucro presumido e RET						
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Receita imobiliária:	11.671	14.519	42.317	659.473	1.201.259	1.112.480
(-) Deduções repasses a parceiros	(4.173)	(4.289)	(17.105)	(86.887)	(106.213)	(145.371)
Receita base – Lucro presumido	7.498	10.230	25.212	572.586	1.095.046	967.109
Alíquota combinada IRPJ e CSLL	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
Total Lucro presumido (a)	(231)	(315)	(777)	(17.636)	(33.727)	(29.980)
Receita imobiliária:						
Receita base RET	-	-	-	931.789	235.744	-
Alíquota combinada IRPJ e CSLL	-	-	-	1,92%	1,92%	1,92%
Total RET (b)	-	-	-	(17.890)	(4.526)	-
Base de cálculo - Outras receitas e receitas financeiras	49.392	41.404	9.112	67.212	53.485	17.252
Outros	(1.176)	(3.613)	(1.019)	18.362	(124)	(13.824)
Alíquota	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Total outras receitas (c)	(16.393)	(12.849)	(2.752)	(29.095)	(22.330)	(1.166)
Despesa com IRPJ e CSLL (a+b+c)	(16.624)	(13.164)	(3.529)	(46.731)	(51.870)	(31.146)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

13. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a) Composição das provisões para demandas judiciais

	31/12/2022	Provisão (reversão)	31/12/2023	Provisão (reversão)	31/12/2024	Provisão (reversão) (*)	31/12/2025
Cíveis	6.493	-	6.493	3.138	9.631	(1.946)	7.685
Trabalhistas	5.532	13.193	18.725	-	18.725	(12.903)	5.823
	12.025	13.193	25.218	3.138	28.356	(14.849)	13.508

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administração, com suporte de seus assessores jurídicos reavaliou os riscos trabalhistas considerando novas jurisprudências e evoluções de discussões sobre regulamentação das leis trabalhistas, resultando, na redução de provisões anteriormente constituídas, uma vez que o entendimento do prognóstico de perda foi considerado como possível.

As ações judiciais cíveis em que a Companhia figura como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos, já as trabalhistas estão relacionadas a discussões sobre vínculo empregatício.

b) Composição das demandas judiciais – perda possível

	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Cíveis	46.911	60.279	91.119
Trabalhistas	-	-	20.245
	46.911	60.279	111.364

Os processos de natureza cível estão relacionados em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda e os trabalhistas com discussões sobre vínculo empregatício.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social subscrito e integralizado corresponde a R\$820.000 e está representado por 8.385.516 ações ordinárias sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social subscrito e integralizado correspondia a R\$9.450 e está representado por 7.570.325 ações ordinárias sem valor nominal conforme apresentado abaixo:

	31/12/2025			31/12/2024 e 31/12/2023		
	Valor	Ordinárias	%	Valor	Ordinárias	%
FGR Participações S.A.	634.926	6.492.935	77,43	7.088	5.677.744	75,00
FGR Investidores	185.074	1.892.581	22,57	2.362	1.892.581	25,00
	820.000	8.385.516	100,00	9.450	7.570.325	100,00

Em 17 de novembro de 2025, os acionistas deliberaram e aprovaram o aumento do capital social da Companhia no valor total de R\$ 100.000, mediante emissão de 679.326 (seiscentas e setenta e nove mil e trezentas e vinte e seis) de novas ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal, que foram subscritas e integralizadas pela sócia FGR Participações S.A. em moeda corrente nacional, mediante depósito em conta bancária.

Em 30 de dezembro de 2025, os acionistas deliberaram e aprovaram o aumento do capital social da Companhia no montante total de R\$710.550. Desse valor R\$20.000 foram integralizados em moeda corrente nacional, mediante depósito em conta bancária de titularidade da Companhia, representando a emissão de 135.865 (cento e trinta e cinco mil e oitocentas e sessenta e cinco) novas ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal, subscritas e integralizadas pela FGR Participações S.A.. O montante de R\$690.550 foi integralizado por meio da capitalização de reservas de lucros.

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c) Reservas de lucros a realizar

Quando o dividendo obrigatório, apurado conforme o estatuto ou o art. 202 da Lei das S.A., superar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a assembleia-geral poderá, mediante proposta da administração, destinar o excedente à reserva de lucros a realizar. No caso em análise, o montante remanescente decorre do efeito de equivalência patrimonial das controladas, que não representa realização financeira. Assim, esse valor não pode ser distribuído como dividendo, conforme dispõe o art. 197 da Lei 6.404/76.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

d) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros foi constituída em conformidade com a proposta de destinação do resultado do exercício que será deliberada em assembleia-geral ordinária. Após a constituição da reserva legal, distribuições de dividendos o saldo remanescente é destinado, em conformidade com o art. 196 da lei 6.404/76, como reserva de retenção de lucros, nos termos do orçamento de capital.

e) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação. Não há instrumentos ou acordos para a emissão de ações ordinárias e, conseqüentemente, não há evento que possa diluir os dividendos atribuíveis às ações da Companhia

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro Líquido do exercício	460.648	380.436	295.666
Média ponderada de ações em circulação	7.627	7.570	7.570
Lucro básico e diluído por ação	60,40	50,26	39,06

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

f) Distribuição de resultados

Nos termos do Estatuto Social, após as deduções legais, a Companhia assegura aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de, no mínimo, 5% do lucro líquido ajustado, conforme Artigo 202 da Lei das S.A. Além disso, a Companhia poderá distribuir juros sobre o capital próprio, os quais podem ser imputados ao dividendo obrigatório.

A Companhia está autorizada a levantar balanços intermediários e a distribuir dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados, reservas de lucros ou resultados apurados no decorrer do exercício. A Assembleia Geral Ordinária delibera sobre a destinação do lucro remanescente e dos lucros acumulados, de acordo com as disposições estatutárias e legais aplicáveis.

Abaixo segue o demonstrativo dos dividendos do exercício:

Patrimônio líquido	Controladora			Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	460.648	380.436	295.666	535.836	422.432	304.113
Dividendos mínimos obrigatórios	23.032	16.214	1.165	26.791	18.314	2.346
Dividendos adicionais	20.476	30.876	22.128	81.102	52.445	44.557
Dividendos provisionados (i)	-	-	-	17.410	-	-
Percentual de distribuição e provisionamento	9%	12%	8%	20%	17%	15%
Dividendos pagos no exercício	43.508	47.090	23.293	107.893	70.759	46.903
Dividendos a pagar (i)	-	-	-	17.410	-	-
Circulante	-	-	-	6.361	-	-
Não circulante	-	-	-	11.048	-	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

15. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na Nota explicativa 3 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP 02/18, de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, apresentamos as informações abaixo, relacionadas, principalmente, com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas – Empreendimentos em construção			
Receita de vendas contratadas	5.198.530	4.789.516	4.213.821
Receita de vendas apropriadas, líquidas de distratos	(2.546.697)	(2.412.329)	(1.573.931)
Receita de vendas a apropriar (NE 5)	2.651.833	2.377.187	2.639.890
Empreendimentos em construção - Unidades vendidas:			
Custo orçado das unidades vendidas	2.516.657	2.162.633	1.969.304
Custo incorrido das unidades vendidas líquidos de distratos	(1.274.680)	(1.052.503)	(720.629)
Custo a incorrer das unidades vendidas	1.241.977	1.110.130	1.248.675
(=) Resultado bruto a apropriar	1.409.856	1.267.057	1.391.215
Lucro bruto a apropriar %	53%	53%	52%

16. Receita operacional líquida

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Receitas de empreendimentos:						
Condomínio de lotes – concluídos	11.671	14.519	42.322	120.565	115.575	78.815
Condomínio de lotes – em construção	-	-	-	330.293	512.031	613.702
Condomínio de casas – concluídos	-	-	-	69.858	12.869	41.116
Condomínio de casas – em construção	-	-	-	1.070.546	796.528	378.847
(-) Deduções da receita bruta	(510)	(1.233)	(1.461)	(28.239)	(40.119)	(31.191)
	11.161	13.286	40.861	1.563.023	1.396.884	1.081.289

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

17. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
		(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)	(reapresentado)
Custo com pessoal	-	-	-	(53.077)	(25.274)	(10.425)
Materiais aplicados	-	-	(2.025)	(164.110)	(224.335)	(146.840)
Serviços de subempreiteiros	-	-	(5.164)	(270.997)	(275.817)	(156.387)
Terrenos e unidades finalizadas	250	(76)	138	(63.016)	(21.160)	(47.205)
Impostos e taxas	-	-	(26)	(2.610)	(1.610)	(2.316)
Repasse participação de parceiros	-	-	(12.816)	(73.452)	(91.688)	(130.846)
Aluguel de equipamentos	-	-	(380)	(23.411)	(23.720)	(20.346)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	-	-	(971)	(20.975)	(26.363)	(15.408)
Encargos financeiros	-	-	-	(35.862)	(26.181)	-
Total	250	(76)	(21.244)	(707.510)	(716.148)	(529.773)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Despesas com pessoal	(20.878)	(16.860)	(14.325)	(22.163)	(17.154)	(15.847)
Encargos sociais	(4.025)	(3.537)	(3.265)	(4.066)	(3.632)	(3.786)
Impostos e taxas	(192)	(212)	(200)	(464)	(2.888)	(2.564)
Gerais (consumo, locação e manutenção)	(7.005)	(5.364)	(3.041)	(7.099)	(6.759)	(3.731)
Serviços de terceiros	(5.631)	(8.166)	(13.954)	(43.436)	(51.445)	(48.792)
Despesas judiciais e com cartórios	(2.153)	(1.363)	(1.304)	(20.725)	(9.513)	(9.175)
Reversão (provisão) para demandas judiciais	14.849	(3.139)	(13.193)	14.849	(3.139)	(13.193)
Outras receitas (despesas)	(1.243)	127	(1.375)	(5.342)	(2.956)	(3.113)
Total	(26.278)	(38.514)	(50.657)	(88.446)	(97.486)	(100.201)

19. Despesas comerciais

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Publicidade e marketing	(4)	-	(6)	(19.472)	(8.708)	(13.233)
Comissão sobre vendas	(9)	(193)	(55)	(6.700)	(6.087)	(3.457)
Impostos e taxas	(20)	(28)	(15)	(1.264)	(618)	(320)
Gastos gerais (consumo, locação e manutenção)	(51)	(69)	(44)	(1.426)	(2.067)	(1.545)
Serviços de terceiros	(5)	(10)	(126)	(4.845)	(7.147)	(5.294)
Total	(89)	(300)	(246)	(33.707)	(24.627)	(23.849)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Receitas financeiras:						
Rendimento de aplicações financeiras	17.271	27.928	6.690	32.934	39.890	14.396
Juros sobre operações partes relacionadas	30.948	13.046	394	30.948	13.046	394
Outras receitas	1.173	430	2.028	3.330	548	2.462
	49.392	41.404	9.112	67.212	53.484	17.252
Despesas financeiras:						
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(135.649)	(74.271)	(23.528)	(203.356)	(126.809)	(83.100)
Juros e correção monetária com partes relacionadas	-	(786)	(1.923)	(7.180)	(5.690)	(7.510)
Atualização de compromissos com parceiros	(4.173)	(4.289)	(4.289)	(13.435)	(14.525)	(14.525)
Despesas com captação financeira	(2.808)	(2.755)	-	(4.161)	(5.048)	-
Despesas bancárias e IOF	(4.076)	(5.107)	(2.821)	(4.883)	(5.828)	(4.428)
Outras despesas	-	-	-	(90)	-	-
	(146.706)	(87.208)	(32.561)	(233.105)	(157.900)	(109.563)
	(97.314)	(45.804)	(23.449)	(165.893)	(104.416)	(92.311)

21. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito está concentrada principalmente no contas a receber de clientes e é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2025 era de R\$ 3.716.817 (R\$2.562.375 em 31 de dezembro de 2024 e R\$1.644.779 em 31 de dezembro de 2023), conforme Nota explicativa 5.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025

Empréstimos, financiamentos e debêntures (NE 9)
Fornecedores

Consolidado			
Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
312.319	1.103.325	374.505	1.790.149
35.975	11.378	5.273	52.626
348.294	1.114.703	379.778	1.842.775

Em 31 de dezembro de 2024

Empréstimos, financiamentos e debentures (NE 9)
Fornecedores

Consolidado			
Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
222.651	974.075	182.118	1.378.844
51.184	-	-	51.184
273.835	974.075	182.118	1.430.028

Em 31 de dezembro de 2023

Empréstimos, financiamentos e debentures (NE 9)
Fornecedores
Efeito líquido

Consolidado			
Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
124.090	479.076	76.059	679.225
43.777	-	-	43.777
167.867	479.076	76.059	723.002

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros ativos e empréstimos com partes relacionadas são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo pelo resultado, empréstimos e recebíveis.

Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures e adiantamento de clientes são classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de “input” significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Apresenta-se, a seguir, a classificação dos instrumentos financeiros ativos da Companhia mensurados ao valor justo por meio do resultado, de acordo com os níveis da hierarquia do valor justo, conforme divulgados nas demonstrações financeiras:

Em 31 de dezembro 2025

Ativos financeiros

Aplicações financeiras de liquidez imediata

Aplicações financeiras restritas

Total de ativos financeiros

Consolidado			
Hierarquia de valor justo			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	
-	255.404	-	-
-	97.678	-	-
-	353.082	-	-

Em 31 de dezembro 2024

Ativos financeiros

Aplicações financeiras de liquidez imediata

Aplicações financeiras restritas

Total de ativos financeiros

Consolidado			
Hierarquia de valor justo			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	
-	342.297	-	-
-	87.396	-	-
-	429.693	-	-

Em 31 de dezembro 2023

Ativos financeiros

Aplicações financeiras de liquidez imediata

Total de ativos financeiros

Consolidado			
Hierarquia de valor justo			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	
-	340.509	-	-
-	340.509	-	-

A Companhia não possui instrumentos financeiros passivos mensurados por valor justo por meio do resultado.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

d) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IPCA.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável (i)	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	7,45%	11,18%	14,90%	18,63%	22,35%
IPCA	2,16%	3,24%	4,32%	5,40%	6,48%

Controladora						
	SalDOS em 31/12/2025	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	141.716	10.558	15.837	21.116	26.395	31.674
Aplicações financeiras (CDI)	44.310	3.301	4.952	6.602	8.253	9.903
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(786.277)	(58.578)	(87.866)	(117.155)	(146.444)	(175.733)
Debêntures (CDI)	(68.778)	(5.124)	(7.686)	(10.248)	(12.810)	(15.372)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(187.929)	(4.059)	(6.089)	(8.119)	(10.148)	(12.178)
Debêntures (IPCA)	(130.226)	(2.813)	(4.219)	(5.626)	(7.032)	(8.439)
Total	(987.184)	(56.715)	(85.072)	(113.430)	(141.787)	(170.144)

Consolidado						
	SalDOS em 31/12/2025	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	255.404	19.028	28.541	38.055	47.569	57.083
Aplicações financeiras (CDI)	97.678	7.277	10.916	14.554	18.193	21.831
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(1.144.723)	(85.282)	(127.923)	(170.564)	(213.205)	(255.846)
Debêntures (CDI)	(68.778)	(5.124)	(7.686)	(10.248)	(12.810)	(15.372)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(446.421)	(9.643)	(14.464)	(19.285)	(24.107)	(28.928)
Debêntures (IPCA)	(130.226)	(2.813)	(4.219)	(5.626)	(7.032)	(8.439)
Total	(1.437.066)	(76.557)	(114.835)	(153.114)	(191.392)	(229.670)

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 26 de dezembro de 2025.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%
IPCA	2,36%	3,53%	4,71%	5,89%	7,07%

Controladora						
	Saldo em 31/12/2024	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	231.999	13.630	20.445	27.260	34.075	40.890
Aplicações financeiras (CDI)	39.761	2.336	3.504	4.672	5.840	7.008
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(407.733)	(23.954)	(35.931)	(47.909)	(59.886)	(71.863)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(186.430)	(4.390)	(6.586)	(8.781)	(10.976)	(13.171)
Debêntures (IPCA)	(150.478)	(3.544)	(5.316)	(7.088)	(8.859)	(10.631)
Total	(472.881)	(15.923)	(23.884)	(31.845)	(39.806)	(47.768)

Consolidado						
	Saldo em 31/12/2024	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	342.297	20.110	30.165	40.220	50.275	60.330
Aplicações financeiras (CDI)	87.396	5.135	7.702	10.269	12.836	15.404
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(943.119)	(55.408)	(83.112)	(110.816)	(138.521)	(166.225)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(285.247)	(6.718)	(10.076)	(13.435)	(16.794)	(20.153)
Debêntures (IPCA)	(150.478)	(3.544)	(5.316)	(7.088)	(8.859)	(10.631)
Total	(949.151)	(40.425)	(60.638)	(80.850)	(101.063)	(121.275)

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 27 de dezembro de 2024.

Indexador	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
CDI	5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%
IPCA	2,23%	3,35%	4,46%	5,58%	6,69%

Controladora						
	Saldo em 31/12/2023	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	161.652	9.497	14.246	18.994	23.743	28.491
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(213.989)	(12.572)	(18.858)	(25.144)	(31.430)	(37.716)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(4.038)	(90)	(135)	(180)	(225)	(270)
Debêntures (IPCA)	(151.592)	(3.381)	(5.071)	(6.761)	(8.451)	(10.142)
Total	(207.967)	(6.545)	(9.818)	(13.091)	(16.363)	(19.636)

Consolidado						
	Saldo em 31/12/2023	Remota Queda (50%)	Possível Queda (25%)	Cenário Provável	Possível Alta (25%)	Remota Alta (50%)
Aplicações financeiras de liquidez imediata (CDI)	340.509	20.005	30.007	40.010	50.012	60.015
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(488.903)	(28.723)	(43.085)	(57.446)	(71.808)	(86.169)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(19.267)	(430)	(644)	(859)	(1.074)	(1.289)
Debêntures (IPCA)	(171.055)	(3.815)	(5.722)	(7.629)	(9.536)	(11.444)
Total	(338.716)	(12.962)	(19.443)	(25.925)	(32.406)	(38.887)

(i) fonte: relatório Focus extraído do site do banco central com data de 29 de dezembro de 2023

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

e) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 dezembro 2024, a Companhia e suas controladas possuíam a seguinte posição com instrumentos financeiros derivativos:

Objeto de proteção	Moeda de referência	Consolidado						
		31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023		
		Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)	Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)	Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)	
SWAP	Moeda	BRL	-	-	13.150	1.162	13.150	1.631
			-	-	13.150	1.162	13.150	1.631

f) Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2025				
Ativos financeiros				
Caixa e bancos	5.564	-	17.506	-
Aplicações financeiras de liquidez imediata	-	141.716	-	255.404
Aplicações financeiras	-	44.310	-	97.678
Contas a receber	148.667	-	3.716.817	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-
Adiantamentos para partes relacionadas	1.227.613	-	215.168	-
Outros ativos	32.763	-	46.820	-
Passivos financeiros				
Fornecedores	(4.751)	-	(52.626)	-
Empréstimos e financiamentos e debentures	(1.151.620)	-	(1.767.492)	-
Compromissos com parceiros	(43.809)	-	(629.953)	-
Adiantamentos de recursos a parceiros	(241.474)	-	(430)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(63.557)	-
Outros passivos	(1.440)	-	(6.249)	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2024				
Ativos financeiros				
Caixa e bancos	7.078	-	13.677	-
Aplicações financeiras de liquidez imediata	-	231.999	-	342.297
Aplicações financeiras	-	39.761	-	87.396
Contas a receber	160.650	-	2.562.375	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	1.162
Adiantamentos para partes relacionadas	774.547	-	167.114	-
Outros ativos	6.735	-	39.058	-
Passivos financeiros				
Fornecedores	(3.985)	-	(51.184)	-
Empréstimos e financiamentos e debentures	(730.108)	-	(1.362.861)	-
Compromissos com parceiros	(43.065)	-	(514.917)	-
Adiantamentos de recursos a parceiros	(356.854)	-	(160)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(113.116)	-
Outros passivos	(6.576)	-	(6.343)	-

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2023				
Ativos financeiros				
Caixa e bancos	4.936	-	13.701	-
Aplicações financeiras	-	161.652	-	340.509
Contas a receber	172.448	-	1.644.779	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	1.498
Adiantamentos para partes relacionadas	557.014	-	145.782	-
Outros ativos	404	-	24.973	-
Passivos financeiros				
Fornecedores	(4.739)	-	(43.777)	-
Empréstimos e financiamentos	(369.619)	-	(662.865)	-
Compromissos com parceiros	(46.898)	-	(407.751)	-
Adiantamentos de recursos a parceiros	(207.541)	-	(203)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(184.753)	-
Outros passivos	(1.676)	-	(2.465)	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

22. Transações não envolvendo caixa

	Controladora			Consolidado		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Transferência dos direitos de ativo imobilizado (aeronave)	66.787	-	-	66.787	-	-
Aquisição de aeronave (leasing)	-	(64.609)	-	-	(64.609)	-
Juros incorridos capitalizados no estoque	-	-	-	(35.862)	(26.181)	-
Transações entre sócios	(6.181)	(870)	(796)	1.187	(870)	(796)
Equalização do método de equivalência patrimonial devido a distribuição desproporcional de lucros	(19.986)	(9.172)	(16.245)	192	(9.172)	(16.245)
	40.620	(74.651)	(17.041)	32.304	(100.832)	(17.041)

23. Apresentação de informações por segmento

A Administração entende que a Companhia e suas controladas estão organizadas em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos. Embora possa comercializar produtos com denominação e localizações geográficas distintas, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento ou região geográfica.

Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades da FGR.

24. Compromissos com fornecedores/prestadores

Os principais compromissos com fornecedores/prestadores de serviços referem-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sobretudo aqueles relacionados às obrigações de construção. O montante e o fluxo estimado de desembolsos dos compromissos já contratados, referentes aos empreendimentos em curso são:

Data-base	2024	2025	2026	2027	2028	Total
31/12/2023	145.209	3.956	652	-	-	149.817
31/12/2024	-	123.174	8.734	12.005	-	143.913
31/12/2025	-	-	164.258	12.215	1.286	177.759



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

	Consolidado		
	2025	2024	2023
Risco de engenharia e responsabilidade civil	82.437	77.113	115.814
Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestões	20.000	-	-
	102.437	77.113	115.814

Os seguros contratados possuem prazo inicial e final de vigência distintos, variando de out/21 a out/28.

26. Eventos subsequentes

Captação de empréstimo

Em 05 de janeiro de 2026, a Companhia contratou um empréstimo junto ao Banco Caixa Econômica Federal, no valor total de R\$ 61.500 (sessenta e um milhões e quinhentos mil reais), com prazo de 4 (quatro) anos e taxa de juros de CDI+ 2,80% ao ano. Os recursos captados serão destinados ao reforço de capital de giro com investimentos em empreendimentos em construção.

Estruturação e captação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 09 de janeiro de 2026, a Companhia, por meio de suas controladas, concluiu a estruturação de captação de recursos mediante a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), realizada por instrumento de cessão de direitos creditórios imobiliários, no montante total de R\$250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), em série única, com prazo de vencimento de 12 (doze) anos, remunerados à taxa DI + 3,00% ao ano.

A operação foi estruturada com lastro em direitos creditórios imobiliários diversificados. Os recursos captados serão destinados à quitação de dívidas de curto prazo, à equalização do fluxo de caixa e ao reforço do capital de giro, com foco no financiamento de empreendimentos em fase de construção.
