

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Mensagem da Administração

Em 2025, o Grupo Kallas registrou recorde histórico de lançamentos, alcançando R\$ 2.009,9 milhões em VGV no exercício, frente a R\$ 731,9 milhões em 2024, reafirmando sua estratégia de crescimento disciplinado.

No 4T25, a Companhia concentrou parte relevante dos lançamentos do ano, mantendo seletividade na originação de novos projetos e foco em produtos com maior previsibilidade de execução e retorno.

Sob a ótica do resultado, 2025 foi impactado por efeitos concentrados em empreendimentos em fase final de execução, especialmente aqueles iniciados em ciclos anteriores.

O principal fator que pressionou as margens no exercício foi a descontinuidade de determinados empreiteiros contratados, em função de dificuldades financeiras enfrentadas por essas empresas ao longo do período. Esse cenário exigiu recontrações emergenciais, readequações de cronogramas, ajustes técnicos e revisões orçamentárias, impactando o custo total de conclusão de 9 obras entregues no exercício.

Adicionalmente, o ambiente de custos ainda pressionado no setor e desafios estruturais de mão de obra contribuíram para o incremento de despesas operacionais acima das estimativas originalmente projetadas.

Como consequência desses fatores combinados, a Companhia registrou prejuízo no exercício de 2025. Atualmente com portfólio ajustado, estrutura operacional fortalecida e fundamentos financeiros sólidos, a Administração entende que 2025 representa um evento não recorrente na trajetória da Companhia.

Importante destacar que os impactos observados possuem natureza predominantemente concentrada e não recorrente, estando majoritariamente associados a projetos já concluídos ou em fase final de execução.

O Landbank encerrou 2025 no patamar de R\$ 4,0 bilhões em VGV potencial, refletindo disciplina na alocação de capital e revisão estratégica de lançamentos. A Companhia optou pela descontinuidade de alguns projetos após reavaliação.

A Companhia permanece confiante na retomada gradual da rentabilidade ao longo dos próximos ciclos, mantendo seu compromisso com disciplina financeira, governança corporativa e geração sustentável de valor aos acionistas. Assim sendo, o Grupo entende estar bem estruturado e confia em seu atual corpo diretivo – bem como nos seus colaboradores – para continuar sua trajetória de mais de 40 anos de resultados positivos.

Câmara de Arbitragem

O Grupo Kallas está vinculado à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória prevista em seu Estatuto Social.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em atendimento à Comissão de Valores Mobiliários e à Instrução CVM nº 381/03, o Grupo Kallas informa que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. (“Deloitte”) foi contratada para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis

adotadas no Brasil e, quando aplicável, com as Normas contábeis Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), bem como para a revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais, conforme as normas brasileiras e internacionais aplicáveis à demonstração financeira em 31 de dezembro de 2025.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não contratou a Deloitte para a prestação de serviços distintos daqueles relacionados à auditoria e à revisão das demonstrações financeiras, observando rigorosamente os princípios que asseguram a independência do auditor, nos termos da regulamentação vigente.

A contratação dos auditores independentes está fundamentada em critérios que resguardam sua autonomia e objetividade, os quais estabelecem que o auditor não deve auditar o próprio trabalho, exercer funções gerenciais ou prestar serviços que possam comprometer sua independência profissional.

As informações constantes no Relatório da Administração que não estejam claramente identificadas como extraídas das demonstrações financeiras não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.



Divulgação de Resultados

4T25 | 2025

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

www.ri.grupokallas.com.br

GRUPO
kallas

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026, a **Kallas Incorporações e Construções S.A.** ("Kallas" ou "Grupo Kallas") apresenta seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2025 (4T25) e ao fechamento do ano de 2025. As comparações referem-se ao trimestre anterior (3T25), ao mesmo período de 2024 (4T24) e ao último ano (2024).

O GRUPO KALLAS

Kallas

Com foco em empreendimentos de altíssimo, alto e médio padrão, seu foco é desenvolver projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da cidade

Kazzas

Com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão desenvolver e entregar empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade.

KV

Empresa intermediadora responsável pelas vendas dos empreendimentos da Companhia por meio da equipe de corretores altamente qualificados.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ 2.009,9 milhões

Lançamentos 2025

+174,6% vs. 2024

R\$ 57,2 milhões

Dívida Líquida Corporativa*

-65,3% vs. 2024

41,9% 2025

VSO Grupo Kallas Ajustada**

-12,4 p.p. vs. 2024

R\$ 219,4 milhões 2025

Lucro Bruto Ajustado***

-23,2% vs. 2024

R\$ 101,7 milhões 4T25

Estoque Pronto

4,0% do Total
(vs. 4,9% em 2024)

R\$ 923,1 milhões

Receita Líquida 2025

-26,4% vs. 2024

* Dívida Líquida Corporativa é o endividamento total menos (-) as dívidas tomadas no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) ou obtidas junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FIFGTS) mais o (+) caixa consolidado.

** VSO Ajustada desconsidera do cálculo da VSO o empreendimento Vista Parque Ibirapuera, em virtude das características singulares do empreendimento de altíssimo padrão.

*** Lucro Bruto Ajustado desconsidera os efeitos financeiros da dívida para construção do empreendimento (âmbito do SFH).

Sumário

Mensagem da Administração.....	5
Principais Indicadores.....	7
Lançamentos.....	8
Venda Bruta	9
Velocidade de Vendas (VSO).....	10
Distratos.....	11
Estoque.....	12"
Landbank.....	14
Indicadores Financeiros	15
Receita Líquida	15
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados.....	16
Lucro Bruto e Margem Bruta.....	17
Despesas Comerciais.....	18
Despesas Gerais e Administrativas	19
Lucro (Prejuízo) Líquido e Margem Líquida	20
Lucro (Prejuízo) Operacional e EBITDA Ajustado	20
Endividamento	22
Geração / Consumo de caixa.....	23
Contato RI.....	24
Anexos.....	25
Demonstração de Resultados.....	26
Balanço Patrimonial	27

Mensagem da Administração

Em 2025, o Grupo Kallas registrou recorde histórico de lançamentos, alcançando R\$ 2.009,9 milhões em VGV no exercício, frente a R\$ 731,9 milhões em 2024, reafirmando sua estratégia de crescimento disciplinado.

No 4T25, a Companhia concentrou parte relevante dos lançamentos do ano, mantendo seletividade na originação de novos projetos e foco em produtos com maior previsibilidade de execução e retorno.

Sob a ótica do resultado, 2025 foi impactado por efeitos concentrados em empreendimentos em fase final de execução, especialmente aqueles iniciados em ciclos anteriores.

O principal fator que pressionou as margens no exercício foi a descontinuidade de determinados empreiteiros contratados, em função de dificuldades financeiras enfrentadas por essas empresas ao longo do período. Esse cenário exigiu recontrações emergenciais, readequações de cronogramas, ajustes técnicos e revisões orçamentárias, impactando o custo total de conclusão de 9 obras entregues no exercício.

Adicionalmente, o ambiente de custos ainda pressionado no setor e desafios estruturais de mão de obra contribuíram para o incremento de despesas operacionais acima das estimativas originalmente projetadas.

Como consequência desses fatores combinados, a Companhia registrou prejuízo no exercício de 2025. Atualmente com portfólio ajustado, estrutura operacional fortalecida e fundamentos financeiros sólidos, a Administração entende que 2025 representa um evento não recorrente na trajetória da Companhia.

Importante destacar que os impactos observados possuem natureza predominantemente concentrada e não recorrente, estando majoritariamente associados a projetos já concluídos ou em fase final de execução.

O Landbank encerrou 2025 no patamar de R\$ 4,0 bilhões em VGV potencial, refletindo disciplina na alocação de capital e revisão estratégica de lançamentos. A Companhia optou pela descontinuidade de alguns projetos após reavaliação.

A Companhia permanece confiante na retomada gradual da rentabilidade ao longo dos próximos ciclos, mantendo seu compromisso com disciplina financeira, governança corporativa e geração sustentável de valor aos acionistas. Assim sendo, o Grupo entende estar bem estruturado e confia em seu atual corpo diretivo – bem como nos seus colaboradores – para continuar sua trajetória de mais de 40 anos de resultados positivos.

Câmara de Arbitragem

O Grupo Kallas está vinculado à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória prevista em seu Estatuto Social.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em atendimento à Comissão de Valores Mobiliários e à Instrução CVM nº 381/03, o Grupo Kallas informa que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. ("Deloitte") foi contratada para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis

adotadas no Brasil e, quando aplicável, com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), bem como para a revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais, conforme as normas brasileiras e internacionais aplicáveis à revisão de informações intermediárias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não contratou a Deloitte para a prestação de serviços distintos daqueles relacionados à auditoria e à revisão das demonstrações financeiras, observando rigorosamente os princípios que asseguram a independência do auditor, nos termos da regulamentação vigente.

A contratação dos auditores independentes está fundamentada em critérios que resguardam sua autonomia e objetividade, os quais estabelecem que o auditor não deve auditar o próprio trabalho, exercer funções gerenciais ou prestar serviços que possam comprometer sua independência profissional.

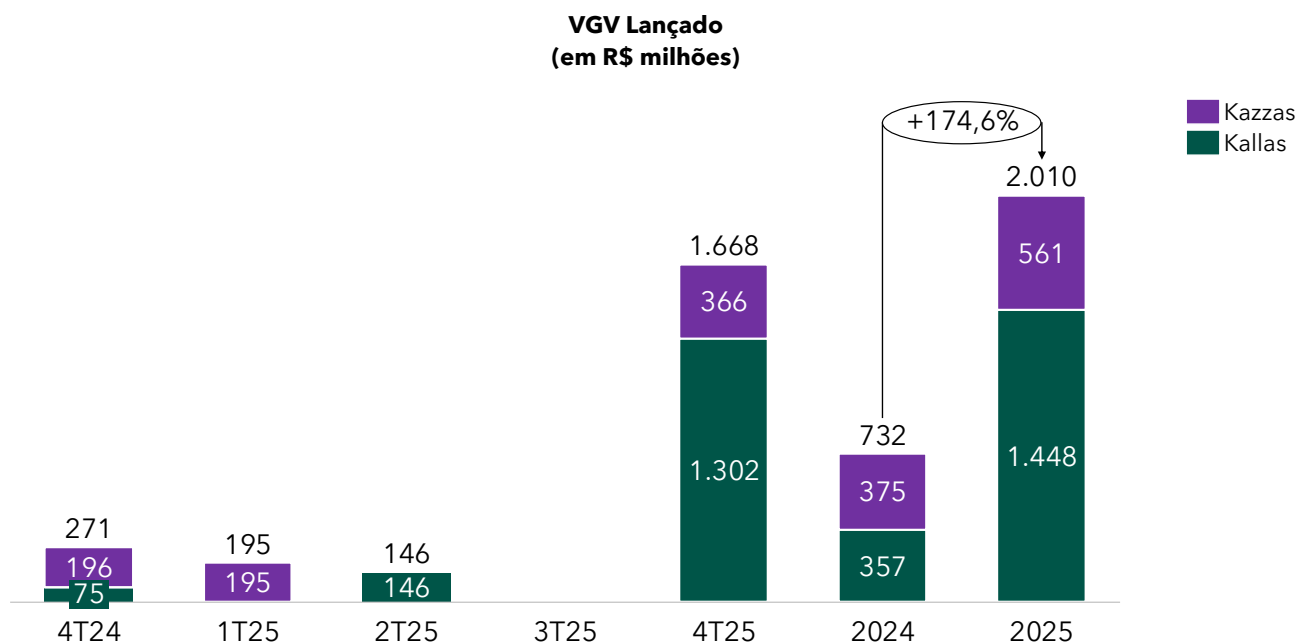
As informações constantes no Relatório da Administração que não estejam claramente identificadas como extraídas das demonstrações financeiras não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Principais Indicadores

	4T25	3T25	Var. (%)	4T24	Var. (%)	2025	2024	Var. (%)
Operacionais								
Lançamentos								
Número de Empreendimentos Lançados	4	-	n.a.	2	100,0%	7	6	16,7%
Unidades Lançadas	1.606	-	n.a.	847	89,6%	2.719	2.202	23,5%
VGv Lançado (R\$ milhões)	1.668,20	-	n.a.	271	515,9%	2.009,89	731,94	174,6%
VGv Lançado Ex. Permuta (R\$ milhões)	1.637,40	-	n.a.	271	504,5%	1.979,08	712,04	177,9%
VGv Lançado Grupo Kallas (R\$ milhões)	968,66	-	n.a.	271	257,6%	1.175,73	571,34	105,8%
Participação Grupo Kallas	58,1%	n.a.	n.a.	100,0%	-41,9 p.p.	58,5%	78,1%	-19,6 p.p.
Vendas Contratadas								
Unidades Vendidas	759	436	74,1%	950	-20,1%	2.475	5.410	-54,3%
Vendas Contratadas Total (R\$ milhões)	454,73	156,90	189,8%	307,71	47,8%	1.055,95	1.885,99	-44,0%
Vendas Contratadas Grupo Kallas (R\$ milhões)	355,74	140,77	152,7%	278,18	27,9%	876,56	1.573,96	-44,3%
Participação Grupo Kallas	78,2%	89,7%	-11,5 p.p.	90,4%	-12,2 p.p.	83,0%	83,5%	-0,4 p.p.
Distratos Total (R\$ milhões)	43,37	50,75	-14,5%	50,47	-14,1%	264,62	218,67	21,0%
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas Total (R\$ milhões)	411,36	106,15	287,5%	257,24	59,9%	791,32	1.667,33	-52,5%
Vendas Líquidas Grupo Kallas (R\$ milhões)	322,64	94,01	243,2%	231,88	39,1%	652,25	1.371,93	-52,5%
Participação do Grupo Kallas	78,4%	88,6%	-10,1 p.p.	90,1%	-11,7 p.p.	82,4%	82,2%	0,2 p.p.
Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	269,19	219,40	22,7%	288,91	-6,8%	923,14	1.254,53	-26,4%
Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)	50,83	54,58	-6,9%	68,49	-25,8%	219,42	285,71	-23,2%
Margem Bruta Ajustada	18,9%	24,9%	-6,0 p.p.	23,7%	-4,8 p.p.	23,8%	22,8%	1,0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões)	(57,03)	(31,45)	n.a.	13,30	n.a.	(155,38)	58,70	-364,7%
Margem Líquida	-21,2%	-14,3%	-6,8 p.p.	4,6%	-25,8 p.p.	-16,8%	4,7%	-21,5 p.p.

Lançamentos

No último trimestre do ano, lançamos os empreendimentos Vista Parque Ibirapuera, o Uniko Vila Olimpia, Arvo Teixeira da Silva e Soft Clementino. Somente o empreendimento do segmento Kazzas (Uniko) com participação 100%, os demais lançamentos contam com a participação de sócios.



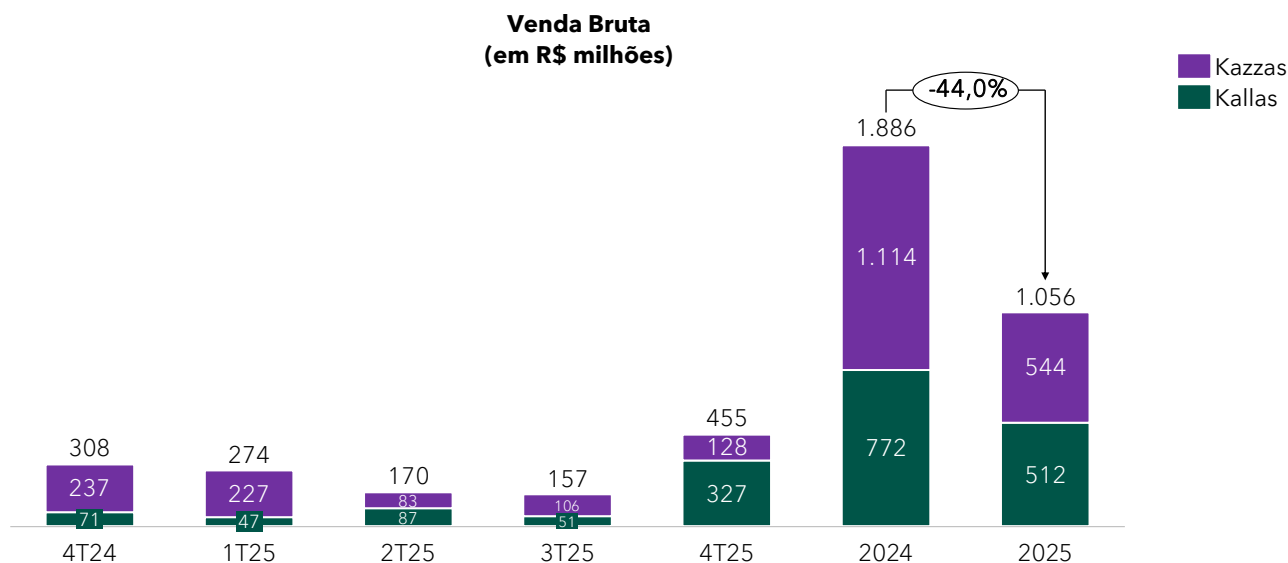
Participação ¹

Kallas	100,0%	n.a.	29,1%	n.a.	47,6%	45,7%	60,5%
Kazzas	100,0%	84,2%	n.a.	n.a.	95,2%	91,4%	94,7%
Grupo	64,0%	84,2%	29,1%	n.a.	100,0%	58,5%	78,1%

¹ VGW % Kallas (ex Permutas)/ VGW Total

Venda Bruta

O Grupo Kallas em 2025 atingiu o patamar de Vendas Brutas de R\$ 1.056 milhões, uma redução de 44,0% em comparação com o ano anterior (2024).



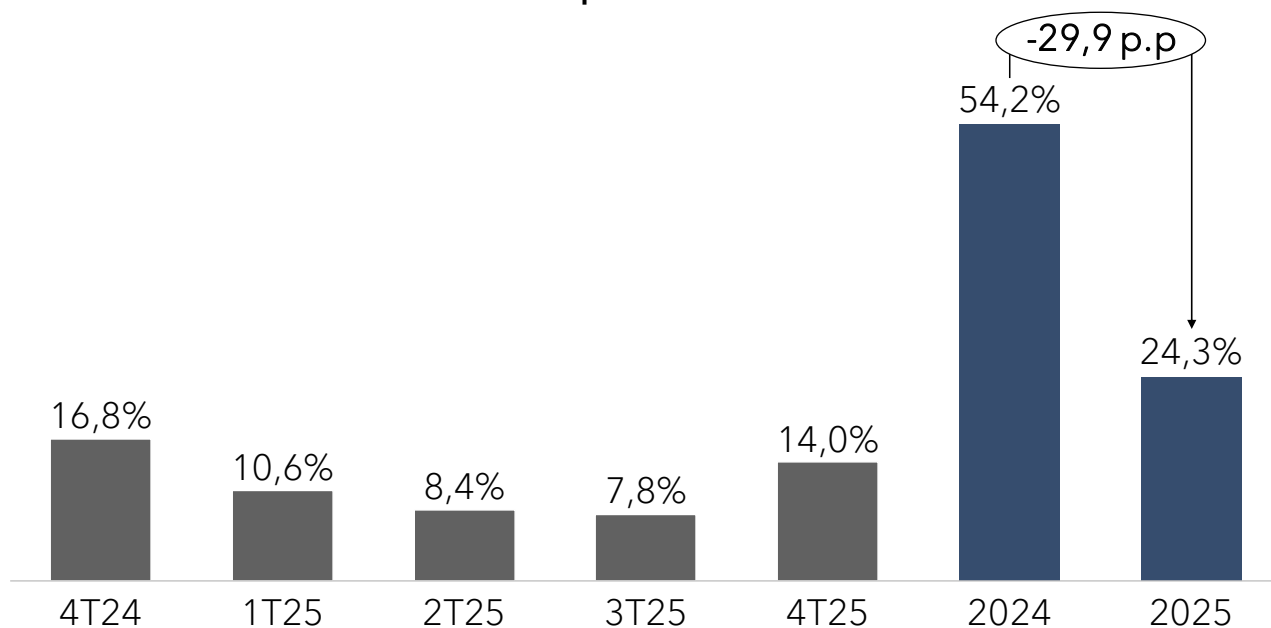
Participação (em R\$ milhões)

Kallas	63,6%	74,3%	83,3%	48,3%	71,4%	64,5%	68,9%
Kazzas	98,2%	95,2%	97,3%	93,5%	95,8%	96,6%	96,2%
Grupo	83,8%	90,4%	94,9%	70,4%	78,2%	83,5%	83,0%

Velocidade de Vendas (VSO)

A VSO (Velocidade de Vendas) do Grupo Kallas foi de 24,3% no acumulado de 2025. Em comparação com 2024, observou-se uma redução de 29,9 p.p., devido ao elevado volume de lançamentos concentrados no último trimestre do ano.

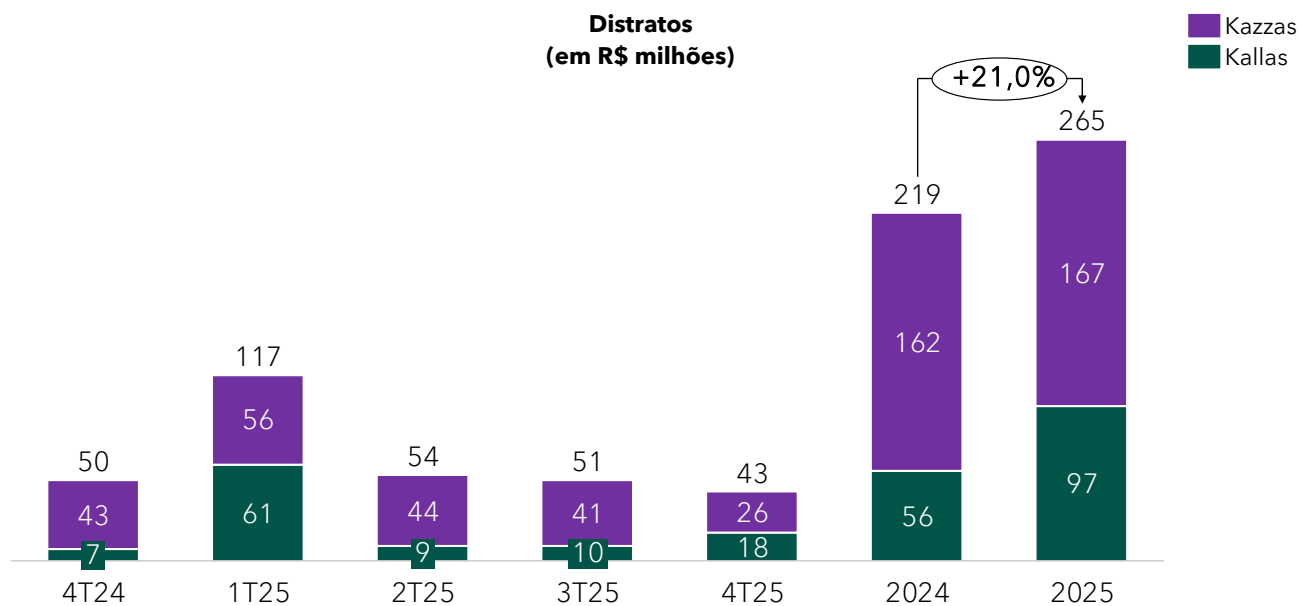
VSO
Grupo Kallas



Kallas	8,3%	-2,1%	9,2%	5,6%	15,6%	47,8%	20,7%
Kazzas	25,3%	21,5%	7,1%	10,3%	10,8%	63,0%	32,9%

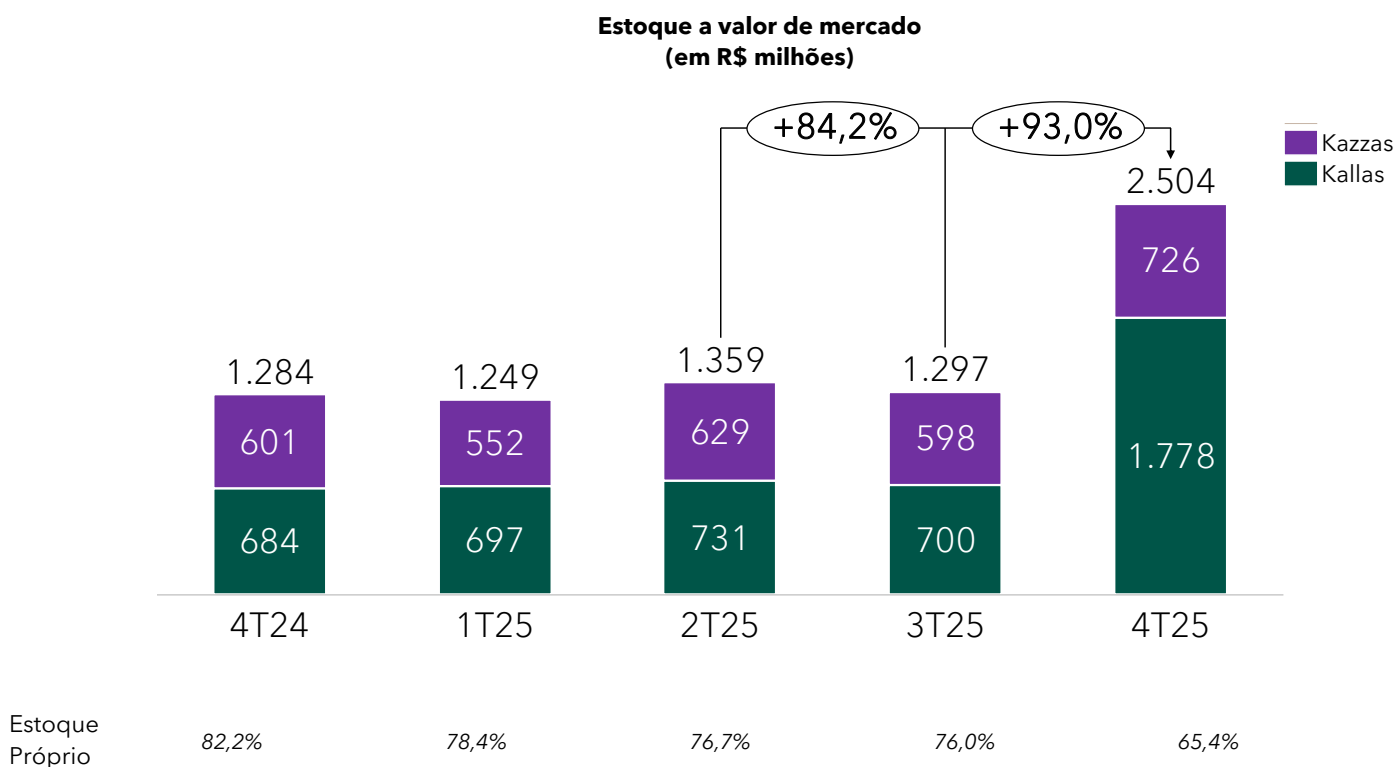
Distratos

Em 2025, os distratos atingiram R\$ 264,6 milhões representando aumento de 21,0% em comparação com o ano anterior

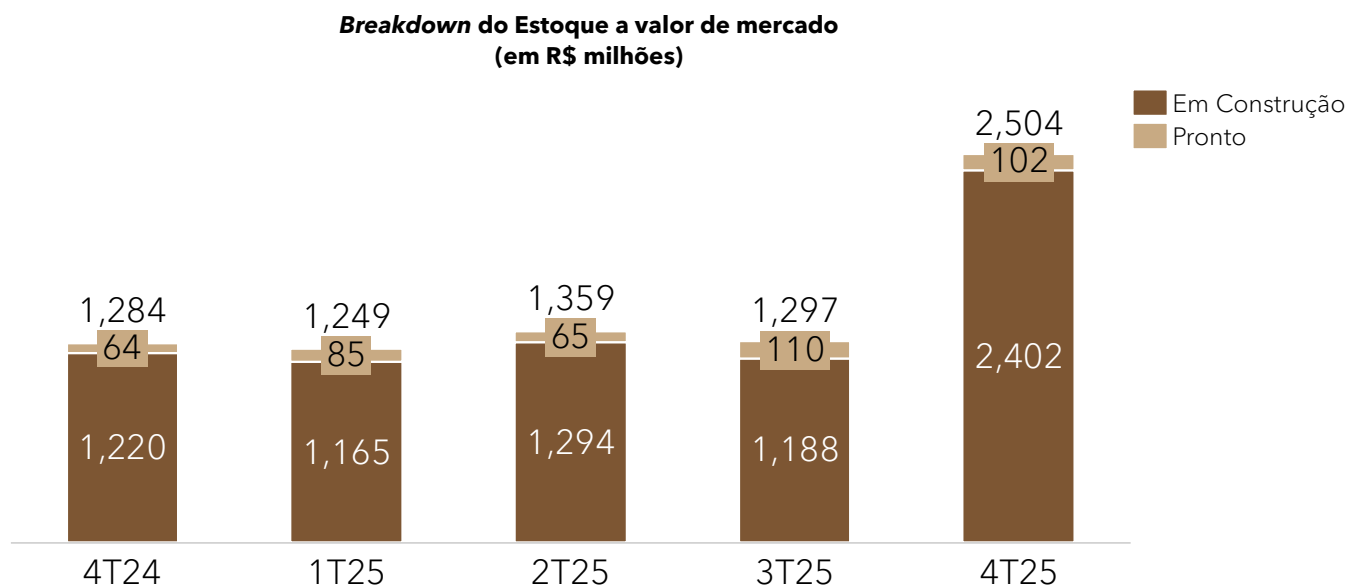


Estoque

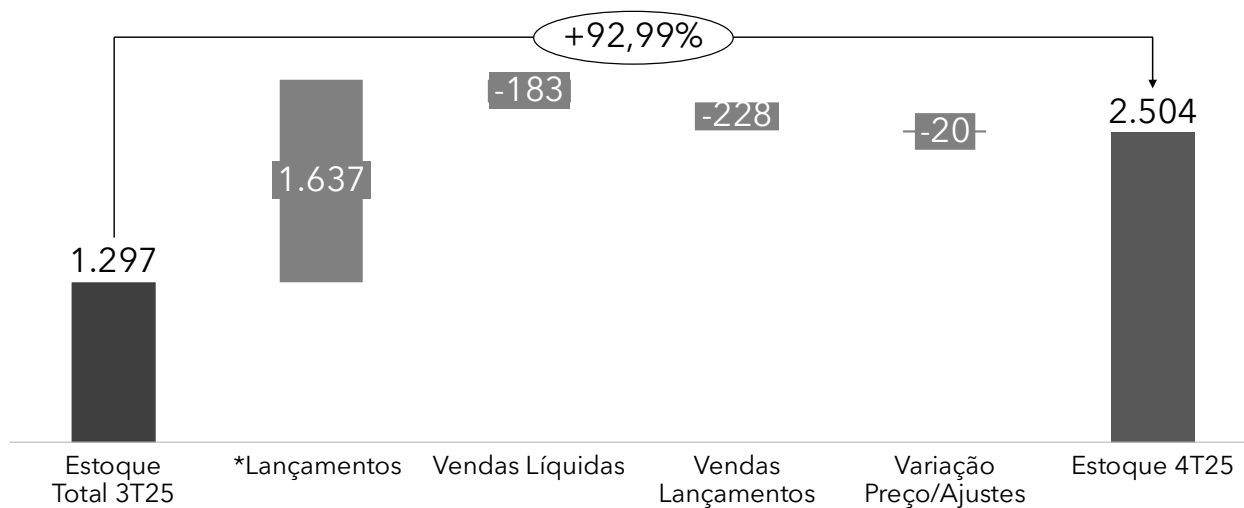
No quarto trimestre de 2025 (4T25), o Grupo Kallas encerrou com um volume de estoque avaliado em aproximadamente R\$ 2,504 bilhão a valor de mercado.



O estoque pronto do Grupo Kallas, conforme o gráfico abaixo, passou de R\$110 milhões no 3T25 para R\$102 milhões no 4T25. O estoque pronto atingiu 4,0%, o menor patamar da Companhia.

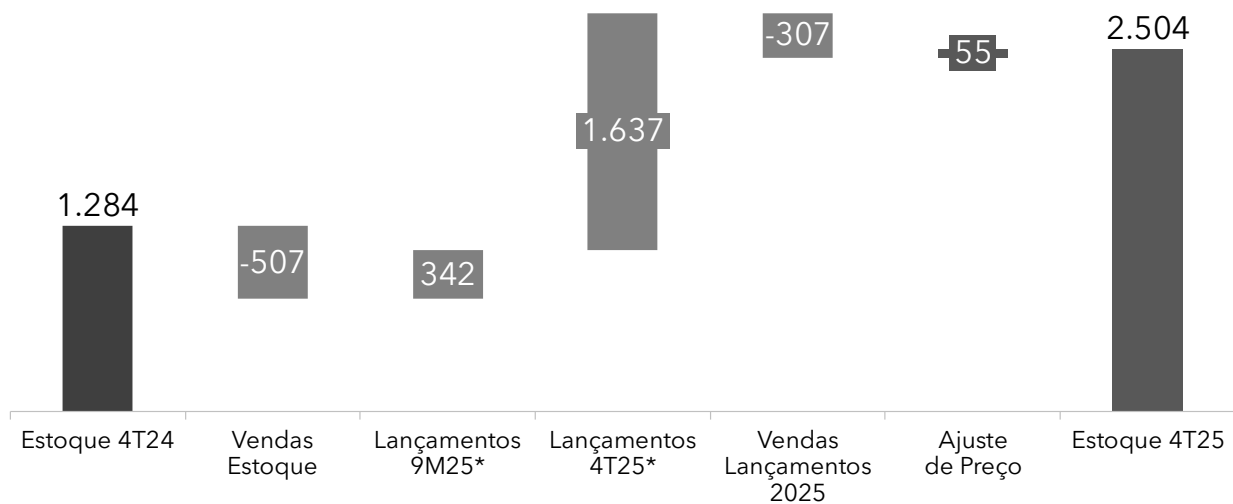


Variação do Estoque Trimestral
(em R\$ milhões)



*VGV lançado excluindo as permutas

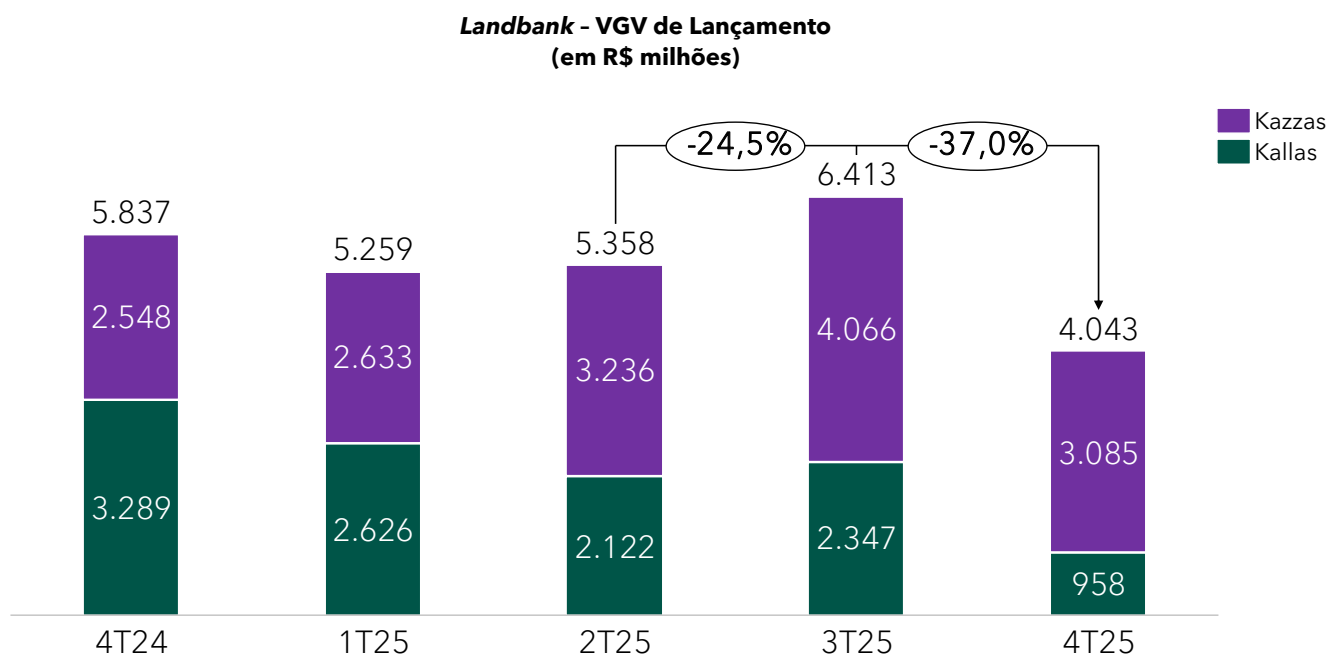
Variação do Estoque Anual
(em R\$ milhões)



*VGV lançado excluindo as permutas

Landbank

No quarto trimestre de 2025, a Companhia encerrou o seu banco de terrenos com R\$4,0 bilhões em VGV Potencial, como apresentado abaixo:



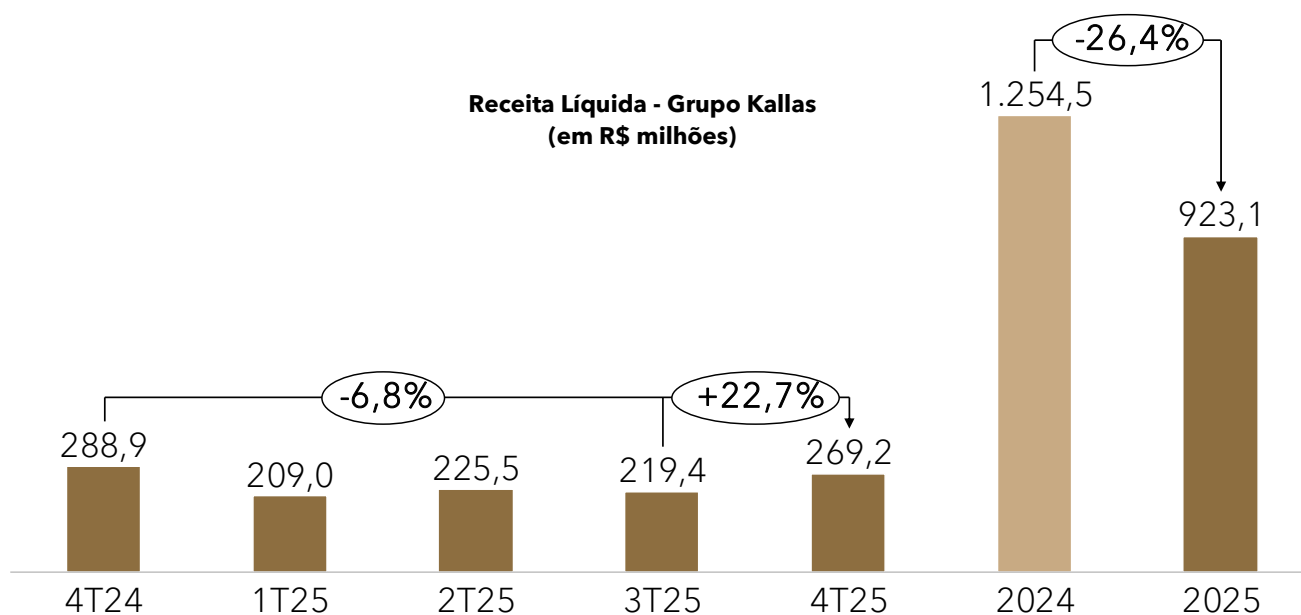
A Companhia ajusta sua estratégia entre as marcas Kallas e Kazzas, podendo ser observado pela distribuição do Landbank ao longo do tempo. Ademais, como houve o lançamento de 3 empreendimentos Kallas no 4T25, ainda não houve a oportunidade de reposição do Landbank dessa linha de negócio.

Indicadores Financeiros

Receita Líquida (em R\$ milhões)	4T25	3T25	var.	4T24	var.	2025	2024	var.
Receita operacional bruta com venda de imóveis	249,75	199,71	25,1%	283,57	-11,9%	852,83	1.234,56	-30,9%
Receita operacional bruta com prestação de serviços, comissões e corretagens	19,16	14,69	30,4%	23,16	-17,3%	53,65	65,65	-18,3%
Outras Receitas	0,77	1,93	-60,2%	1,92	-60,1%	8,33	6,79	22,7%
(-) Deduções da Receita	7,26	9,28	-21,7%	(12,89)	-156,4%	33,09	(20,77)	-259,3%
(-) Impostos incidentes	(7,75)	(6,20)	25,0%	(6,86)	12,9%	(24,76)	(31,69)	-21,9%
Receita operacional líquida	269,19	219,40	22,7%	288,91	-6,8%	923,14	1.254,53	-26,4%

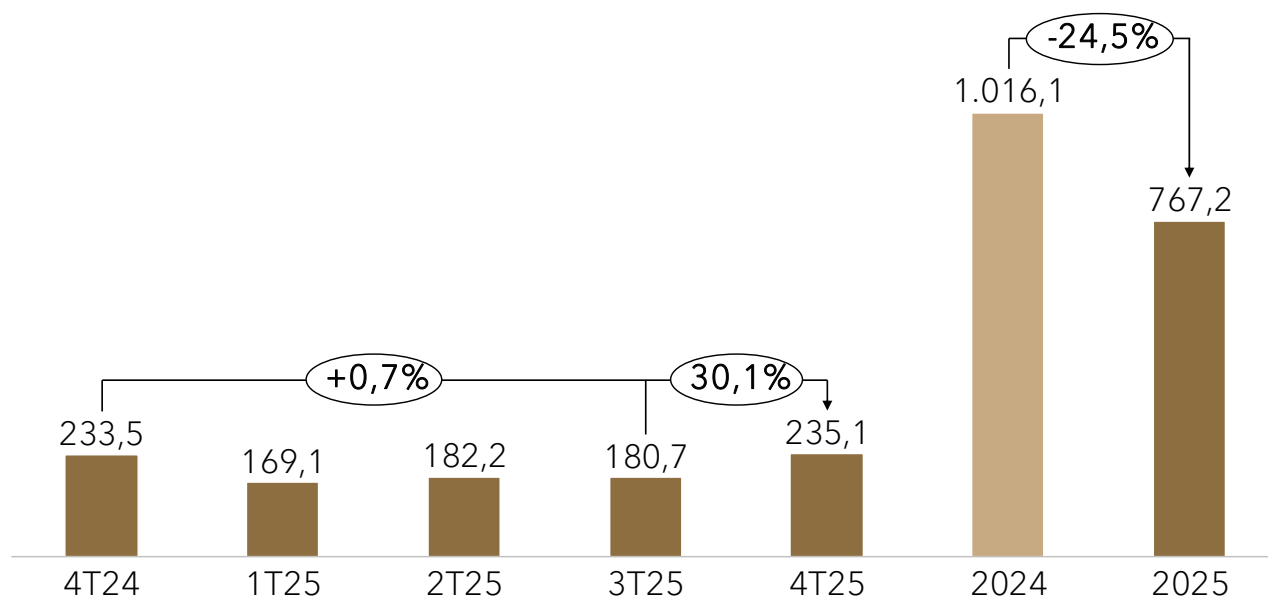
Receita Líquida

O reconhecimento da receita é feito de acordo com o andamento do POC (Percentage of Completion).



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

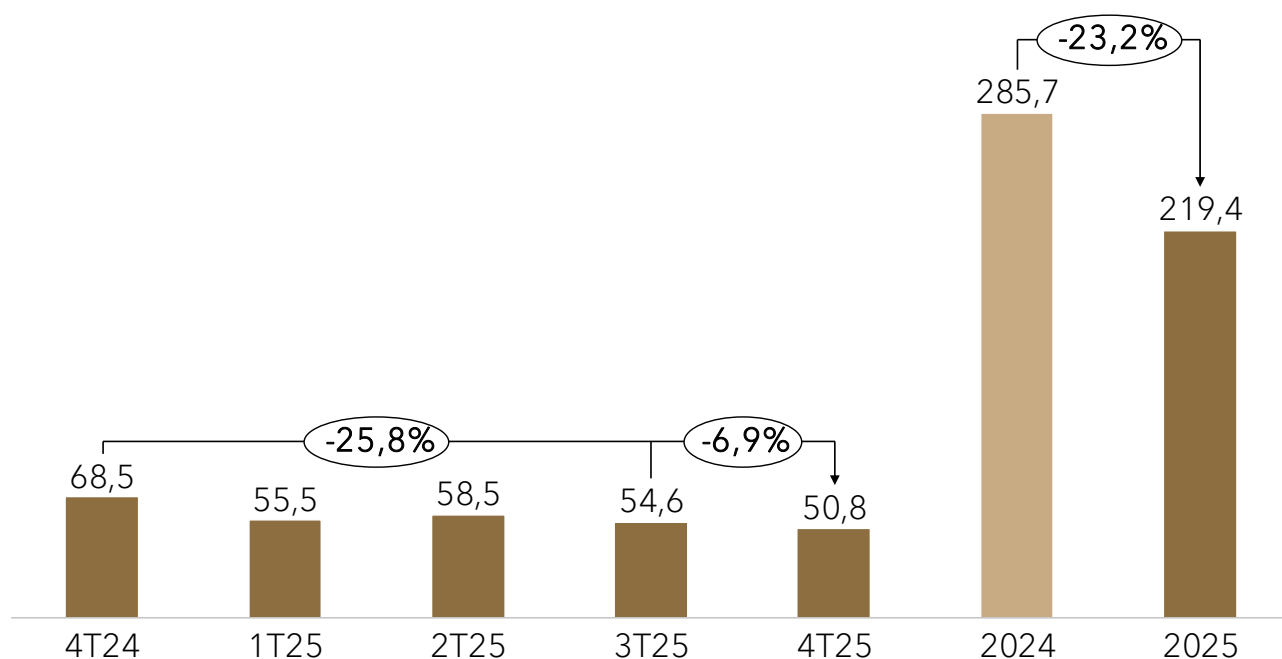
Custo de Imóveis Vendidos e Serviços Prestados - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto (em R\$ milhões)	4T25	3T25	var.	4T24	var.	2025	2024	var.
Receita Líquida	269,19	219,40	22,7%	288,91	-6,8%	923,14	1.254,53	-26,4%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(235,15)	(180,74)	30,1%	(233,50)	0,7%	(767,19)	(1.016,12)	-24,5%
Lucro Bruto	34,05	38,66	-11,9%	55,41	-38,6%	155,95	238,42	-34,6%
Margem Bruta	12,6%	17,6%	-5,0 p.p.	19,2%	-6,5 p.p.	16,9%	19,0%	-2,1 p.p.
Custo Financeiro	(16,79)	(15,92)	5,4%	(13,08)	28,4%	(63,47)	(47,29)	34,2%
Lucro Bruto Ajustado ¹	50,83	54,58	-6,9%	68,49	-25,8%	219,42	285,71	-23,2%
Margem Bruta Ajustada ¹	18,9%	24,9%	-6,0 p.p.	23,7%	-4,8 p.p.	23,8%	22,8%	1,0 p.p.

Lucro Bruto Ajustado (em R\$ Milhões) - Grupo Kallas

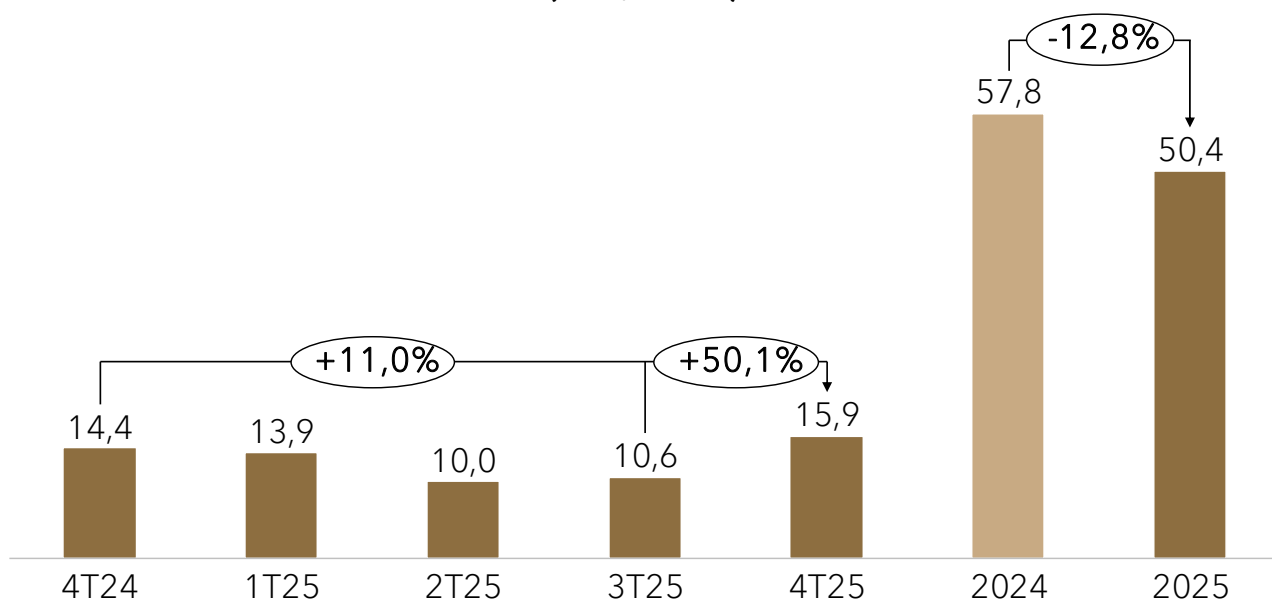


¹: Ajustado por juros capitalizados

Despesas Comerciais

Despesas Comerciais (em R\$ milhões)	4T25	3T25	var.	4T24	var.	2025	2024	var.
Despesas com Comissões e Corretagens	2,12	2,33	-9,1%	1,96	8,1%	8,27	6,64	24,5%
Despesas com Estande de Vendas	4,79	2,71	77,0%	0,35	1268,9%	11,57	11,61	-0,3%
Despesas com Propaganda e Publicidade	7,86	4,50	74,9%	9,07	-13,3%	24,84	33,40	-25,6%
Outras Despesas com Marketing	1,16	1,09	7,0%	2,98	-61,0%	5,75	6,16	-6,6%
Total	15,93	10,62	50,1%	14,36	11,0%	50,44	57,81	-12,8%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	5,9%	4,8%	1,1 p.p.	5,0%	0,9 p.p.	5,5%	4,6%	0,9 p.p.

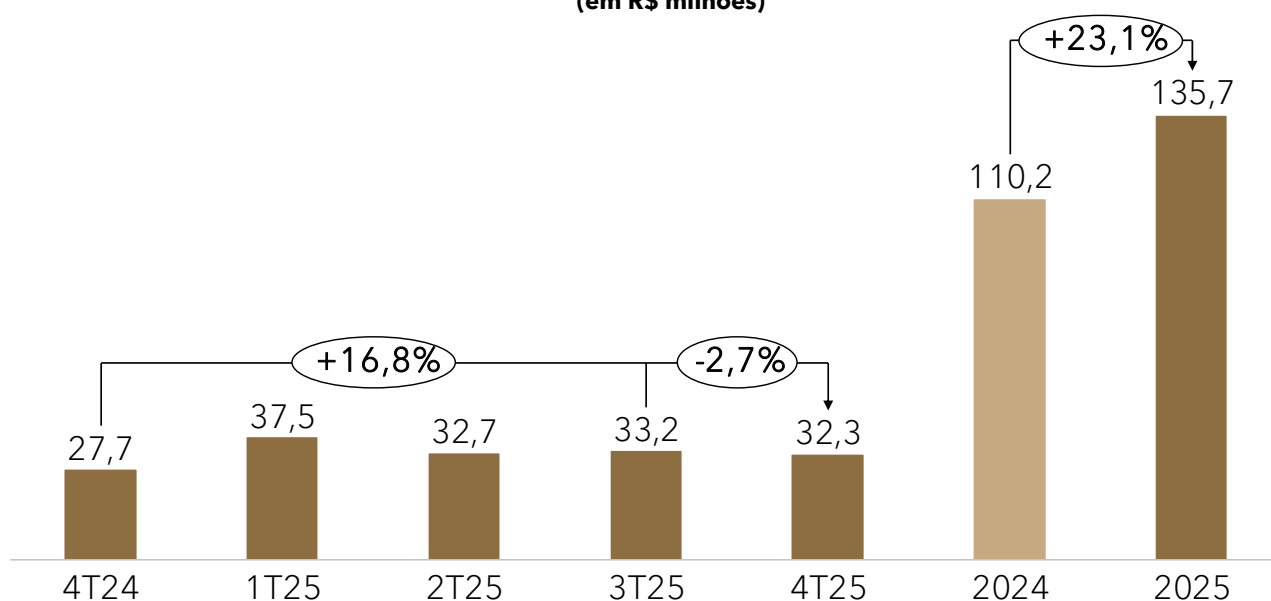
Despesas Comerciais - Grupo Kallas (em R\$ milhões)



Despesas Gerais e Administrativas

Despesas Gerais e Administrativas (em R\$ milhões)	4T25	3T25	var.	4T24	var.	2025	2024	var.
Despesas com Mão de Obra	7,32	14,92	-50,9%	12,42	-41,1%	60,47	52,37	15,5%
Despesas com Terceiros	24,65	17,55	40,5%	14,20	73,6%	72,23	52,03	38,8%
Despesas com Imóveis Concluídos	0,34	0,76	-54,8%	1,05	-67,4%	2,97	5,81	-48,9%
Total	32,31	33,22	-2,7%	27,67	16,8%	135,67	110,21	23,1%
Despesas Gerais e Administrativas / Receita Líquida	12,0%	15,1%	-3,1 p.p.	9,6%	2,4 p.p.	14,7%	8,8%	5,9 p.p.

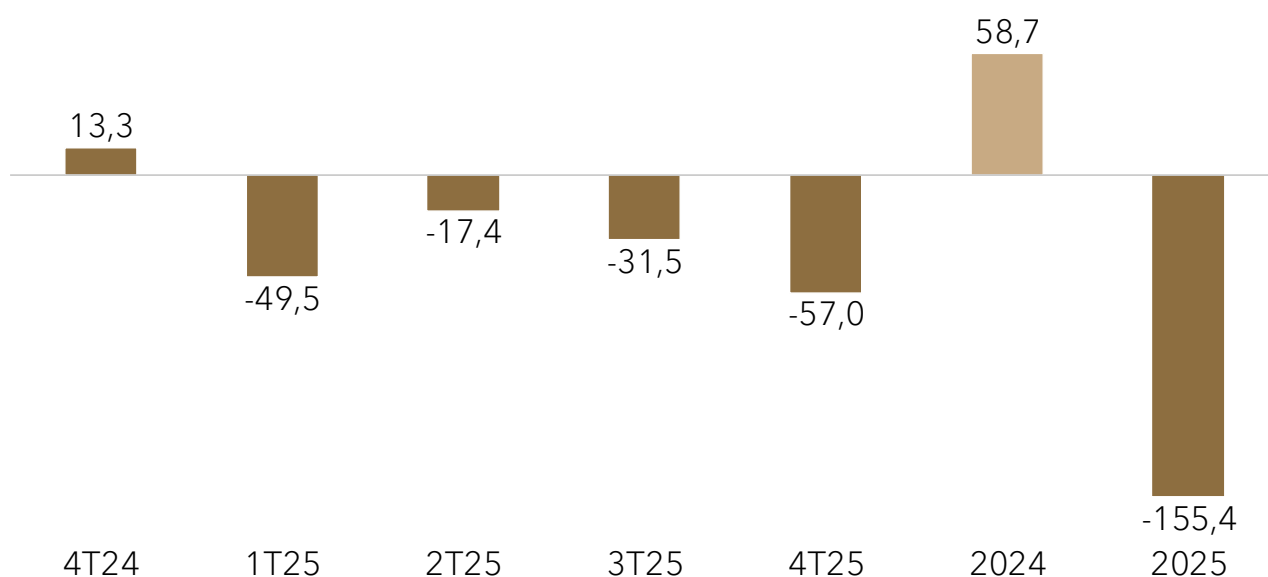
Despesas Gerais e Administrativas - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



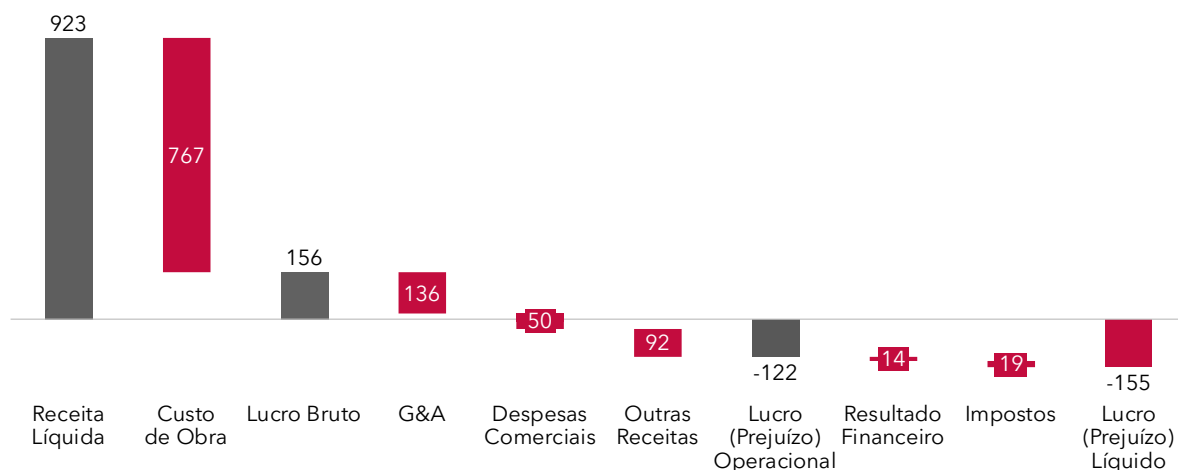
Lucro (Prejuízo) Líquido e Margem Líquida

Lucro (Prejuízo) Líquido (em R\$ milhões)	4T25	3T25	var.	4T24	var.	2025	2024	var.
Lucro Bruto	34,05	38,66	-11,9%	55,41	-38,6%	155,95	238,42	-34,6%
Despesas Operacionais	(80,34)	(62,77)	28,0%	(32,37)	148,2%	(278,06)	(135,51)	105,2%
Resultado Financeiro	(5,40)	(2,76)	95,7%	(4,23)	27,7%	(14,33)	(19,14)	-25,2%
Impostos	(5,34)	(4,59)	16,3%	(5,51)	-3,1%	(18,95)	(25,07)	-24,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido	(57,03)	(31,45)	81,3%	13,30	-528,7%	(155,38)	58,70	-364,7%
Margem Líquida	-21,2%	-14,3%	-6,8 p.p.	4,6%	-25,8 p.p.	-16,8%	4,7%	-21,5 p.p.

Lucro (Prejuízo) Líquido (em R\$ milhões) - Grupo Kallas



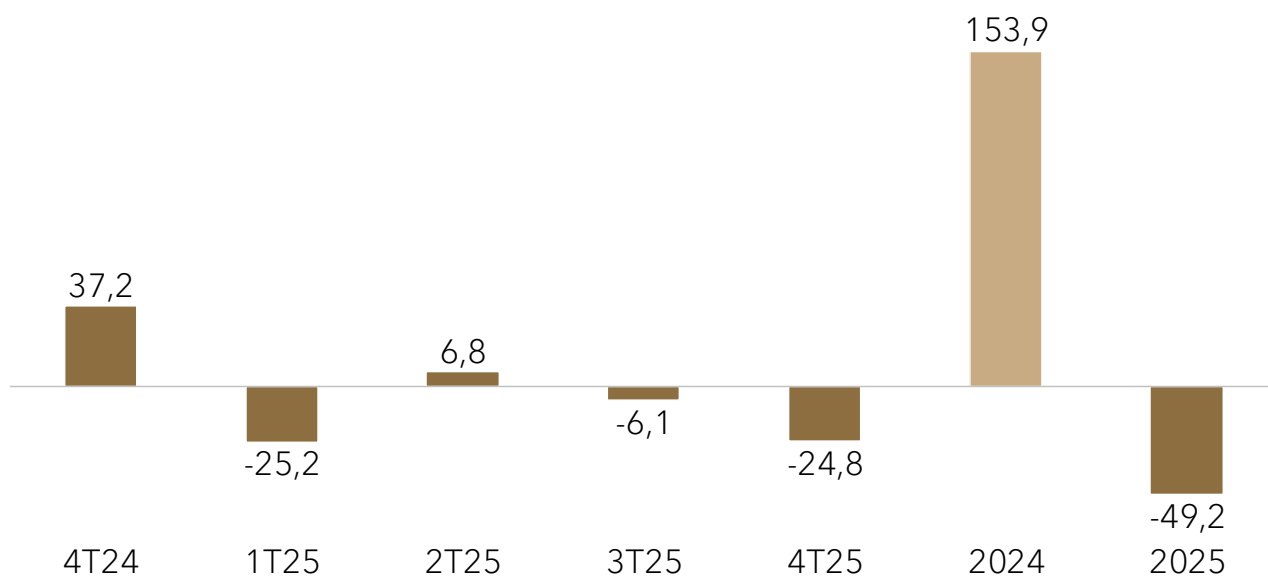
Demonstrações de Resultado 2025 (R\$ milhões)



Lucro (Prejuízo) Operacional e EBITDA Ajustado

EBITDA (em R\$ milhões)	4T25	3T25	var.	4T24	var.	2025	2024	var.
Receita Líquida	269,19	219,40	22,7%	288,91	-6,8%	923,14	1.254,53	-26,4%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(235,15)	(180,74)	30,1%	(233,50)	0,7%	(767,19)	(1.016,12)	-24,5%
Despesas Comerciais	(15,93)	(10,62)	50,1%	(14,36)	11,0%	(50,44)	(57,81)	-12,8%
Despesas Gerais e Administrativas	(32,31)	(33,22)	-2,7%	(27,67)	16,8%	(135,67)	(110,21)	23,1%
Outras despesas operacionais	(32,10)	(18,94)	69,5%	9,65	-432,5%	(91,95)	32,50	-382,9%
Lucro (Prejuízo) Operacional (Antes do Resultado Financeiro)	(46,29)	(24,11)	92,0%	23,03	-301,0%	(122,10)	102,90	-218,7%
Despesas de Depreciação	4,75	2,07	130,0%	1,12	323,3%	9,39	3,73	151,9%
EBITDA	(41,55)	(22,04)	88,5%	24,16	-272,0%	(112,72)	106,63	-205,7%
Margem EBITDA	-15,4%	-10,0%	-5,4 p.p.	8,4%	-23,8 p.p.	-12,2%	8,5%	-20,7 p.p.
Custo Financeiro	(16,79)	(15,92)	5,4%	(13,08)	28,4%	(63,47)	(47,29)	34,2%
EBITDA Ajustado²	(24,76)	(6,12)	304,3%	37,23	-166,5%	(49,25)	153,92	-132,0%
Margem EBITDA Ajustada²	-9,2%	-2,8%	-6,4 p.p.	12,9%	-22,1 p.p.	-5,3%	12,3%	-17,6 p.p.

EBITDA Ajustado² - Grupo Kallas (em R\$ milhões)



²: Ajustado por juros capitalizados

Endividamento

O Grau de Endividamento Ex-SFH apresentou queda de -18,6p.p. no comparativo anual com destaque para: i) aumento de empréstimos SFH com novas obras contratando financiamentos competitivos e, ii) amortizações relevantes tanto do CRI quanto da debênture.

Dívida Líquida (em R\$ milhões)	4T25	3T25	var.	4T24	Var.
Empréstimos - Curto Prazo	187,96	109,73	71,3%	3,40	5423,3%
Debêntures - Curto Prazo	63,38	60,55	4,7%	79,42	-20,2%
Certificado de Recebível Imobiliário - Curto Prazo	45,07	44,84	0,5%	43,99	2,5%
Empréstimos - Longo Prazo	242,10	288,02	-15,9%	252,02	-3,9%
Debêntures - Longo Prazo	-	-	-	45,35	-100,0%
Certificado de Recebível Imobiliário - Longo Prazo	83,48	82,78	0,8%	180,19	-53,7%
Dívida Bruta	621,99	585,91	6,2%	604,37	2,9%
Caixa e Equivalente de Caixa	134,70	112,36	19,9%	183,90	-26,8%
Dívida Líquida	487,30	473,55	2,9%	420,47	15,9%
Patrimônio Líquido	850,9	893,15	-4,7%	886,01	-4,0%
Grau de Endividamento	0,57x	0,53x	4,3 p.p.	0,47x	9,8 p.p.
Financiamento SFH	430,06	397,75	8,1%	255,43	68,4%
Grau de Endividamento - Ex SFH	0,07x	0,08x	-1,8 p.p.	0,19x	-18,6 p.p.

Geração/ Consumo de Caixa

Geração / Consumo de caixa (em R\$ milhões)	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	2024	2025
Variação de Caixa e Caixa Equivalente	10,00	(1,43)	(14,77)	(55,34)	22,34	79,12	(49,21)
Variação de Empréstimo e Financiamentos	(38,75)	(41,98)	(18,97)	(81,37)	(32,31)	(38,92)	(174,64)
Variação de Debênture	(4,33)	34,29	(3,87)	33,79	(2,83)	28,78	61,38
Variação de Certificado de Recebível Imobiliário	2,75	(6,25)	3,35	99,47	(0,94)	(98,74)	95,63
Geração / Consumo de caixa	(30,32)	(15,37)	(34,26)	(3,45)	(13,75)	(29,75)	(66,83)

Contato RI

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

<http://ri.grupokallas.com.br/>

Equipe de RI

Matheus Kuhn, CFA – CFO

Rodrigo Nabarro – RI

Evandro Ribeiro – RI

Lucas Zorzenoni – RI

Anexos

Demonstração de Resultados

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO CONSOLIDADO

PARA O PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	% Variação
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	923.144	1.254.533	-26,4%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(767.191)	(1.016.115)	-24,5%
LUCRO BRUTO	155.953	238.418	-34,6%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(135.667)	(110.209)	23,1%
Despesas comerciais	(50.435)	(57.808)	-12,8%
Despesas de depreciação	(9.385)	(3.726)	151,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(932)	22.506	-104,1%
Outras receitas (despesas)	(81.637)	13.723	-694,9%
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(122.103)	102.904	-218,7%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(14.327)	(19.144)	-25,2%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(136.430)	83.760	-262,9%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(21.466)	(23.699)	-9,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.517	(1.366)	-284,3%
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(155.379)	58.695	-364,7%
ATRIBUÍVEL AOS:			
Acionistas Controladores	(161.827)	52.892	-406,0%
Acionistas não Controladores	6.448	5.803	11,1%
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - em Reais	(1.125)	390	-388,5%

Balanço Patrimonial

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	134.696	183.902
Clientes de incorporação	557.701	495.958
Prestação de serviços a receber	16.656	10.109
Adiantamentos a terceiros	6.424	11.446
Imóveis a comercializar	637.782	619.952
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	1.353.259	1.321.367
NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo -		
Clientes de incorporação	52.277	212.691
Imóveis a comercializar	319.382	178.973
Imóveis a comercializar	79.735	-
Impostos a recuperar	5.155	2.593
Depósitos judiciais	11.940	10.507
Partes relacionadas	50.410	29.391
Outros créditos	27.490	34.390
	546.389	468.545
Investimentos	87.613	98.256
Imobilizado	21.773	14.421
Intangível	12.050	13.804
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	667.825	595.026
TOTAL DO ATIVO	2.021.084	1.916.393
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Fornecedores	41.286	41.095
Obrigações trabalhistas	9.453	9.341
Obrigações tributárias	8.209	5.866
Impostos diferidos	21.074	19.552
Adiantamentos de clientes	71.267	75.375
Distratos a pagar	5.092	4.134
Empréstimos e financiamentos	187.958	3.403
Debentures	63.383	79.420
Certificados de Recebíveis Imobiliários	45.072	43.989
Obrigações por aquisição de imóveis	37.552	4.894
Partes relacionadas	28.520	29.434
Provisão para perdas em controladas	1.456	2.910
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	520.322	319.413
NÃO CIRCULANTE		
Impostos diferidos	2.027	8.385
Obrigações por aquisição de imóveis Permuta	157.858	170.183
Obrigações por aquisição de imóveis	48.135	7.036
Empréstimos e financiamentos	242.103	252.022
Debentures	-	45.346
Certificados de Recebíveis Imobiliários	83.477	180.192
Provisões para riscos	66.877	24.189
Outras contas a pagar	49.429	23.621
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	649.906	710.974
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	917.826	817.826
Gastos com emissão de ações	(3.017)	(3.017)
Reservas de lucros	21.031	21.031
Prejuízos Acumulados	(161.827)	-
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	774.013	835.840
ATRIBUÍVEL AOS CONTROLADORES		
Participação de não controladores	76.843	50.166
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	850.856	886.006
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.021.084	1.916.393

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da
Kallas Incorporações e Construções S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas (“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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Kallas Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (“IFRS Accounting Standards”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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 a 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 - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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”), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.5.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e a medição da evolução delas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e, assim, do percentual de evolução da obra (POC). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria pelo risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Dessa forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem:

- (i) Entendimento e avaliação do ambiente de controles internos relacionado ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita (desenho, implementação e efetividade dos controles).
- (ii) Obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia.
- (iii) Atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Administração. Análise histórica da evolução do custo orçado. Obtivemos também o custo a incorrer de forma analítica e realizamos uma seleção para avaliar a acuracidade dos valores.
- (iv) Testes em base amostral em relação à documentação-suporte dos custos incorridos, ao valor geral de venda VGV, a recebimentos e distratos, contidos no mapa de apropriação, à base para a receita contabilizada do exercício.
- (v) Análise dos atendimentos aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos.
- (vi) Recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados.
- (vii) Revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer.
- (viii) Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da 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 demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu 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 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 esse respeito.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (“IFRS Accounting Standards”), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

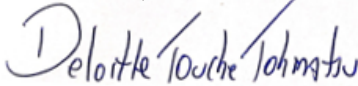
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente 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 de 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 a 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.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

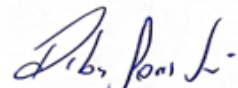
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes de independência, bem como 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 respectivas 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.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.881	9.990	134.696	183.902	Fornecedores		4.390	3.963	41.286	41.095
Clientes de incorporação	5	-	-	557.701	495.958	Obrigações trabalhistas	10	8.649	9.154	9.453	9.341
Prestação de serviços a receber	5	9.409	7.062	16.656	10.109	Obrigações tributárias	11.2	595	416	8.209	5.866
Adiantamentos a terceiros		1.842	6.752	6.424	11.446	Impostos diferidos	11.3	-	-	21.074	19.552
Imóveis a comercializar	6	-	-	637.782	619.952	Adiantamentos de clientes Permuta	14	52	-	71.267	75.375
Total do ativo circulante		<u>16.132</u>	<u>23.804</u>	<u>1.353.259</u>	<u>1.321.367</u>	Distratos a pagar		-	-	5.092	4.134
						Empréstimos e financiamentos	9.1	-	-	187.958	3.403
NÃO CIRCULANTE						Debêntures	9.2	63.383	79.420	63.383	79.420
Realizável a longo prazo:						Certificados de Recebíveis Imobiliários	9.3	45.072	43.989	45.072	43.989
Clientes de incorporação	5	-	-	52.277	212.691	Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	37.552	4.894
Imóveis a comercializar	6	-	-	319.382	178.973	Partes relacionadas	12	8.435	41.759	28.520	29.434
Propriedades para investimento	8	-	-	79.735	-	Provisão para perdas em controladas	7	2.997	985	1.456	2.910
Impostos a recuperar	11.1	2.778	1.187	5.155	2.593	Total do passivo circulante		<u>133.573</u>	<u>179.686</u>	<u>520.322</u>	<u>319.413</u>
Depósitos judiciais	13.1	8.501	6.859	11.940	10.507						
Partes relacionadas	12	60.086	5.792	50.410	29.391	NÃO CIRCULANTE					
Outros		<u>17.654</u>	<u>31.043</u>	<u>27.490</u>	<u>34.390</u>	Impostos diferidos	11.3	-	-	2.027	8.385
		89.019	44.881	546.389	468.545	Obrigações por aquisição de imóveis Permuta	14	-	-	157.858	170.183
Investimentos	7	919.932	1.175.672	87.613	98.256	Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	48.135	7.036
Imobilizado		14.465	1.970	21.773	14.421	Empréstimos e financiamentos	9.1	-	-	242.103	252.022
Intangível		<u>8.719</u>	<u>10.539</u>	<u>12.050</u>	<u>13.804</u>	Debêntures	9.2	-	45.346	-	45.346
Total do ativo não circulante		<u>1.032.135</u>	<u>1.233.062</u>	<u>667.825</u>	<u>595.026</u>	Certificados de Recebíveis Imobiliários	9.3	83.477	180.192	83.477	180.192
						Provisões para riscos	13	45.502	15.392	66.877	24.189
						Outras contas a pagar		<u>11.702</u>	<u>410</u>	<u>49.429</u>	<u>23.621</u>
						Total do passivo não circulante		<u>140.681</u>	<u>241.340</u>	<u>649.906</u>	<u>710.974</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	15	917.826	817.826	917.826	817.826
						Gastos com emissão de ações		(3.017)	(3.017)	(3.017)	(3.017)
						Reservas de lucros		21.031	21.031	21.031	21.031
						Prejuízos Acumulados		<u>(161.827)</u>	<u>-</u>	<u>(161.827)</u>	<u>-</u>
						Total do patrimônio líquido:					
						Atribuível aos controladores		774.013	835.840	774.013	835.840
						Participação de não controladores		-	-	76.843	50.166
						Total do patrimônio líquido		<u>774.013</u>	<u>835.840</u>	<u>850.856</u>	<u>886.006</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>1.048.267</u>	<u>1.256.866</u>	<u>2.021.084</u>	<u>1.916.393</u>	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.048.267</u>	<u>1.256.866</u>	<u>2.021.084</u>	<u>1.916.393</u>

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

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	16	67.398	86.813	923.144	1.254.533
CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	16	(61.439)	(80.497)	(767.191)	(1.016.115)
LUCRO BRUTO		5.959	6.316	155.953	238.418
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	17.1	(102.164)	(83.232)	(135.667)	(110.209)
Despesas comerciais	17.2	(1.330)	(2.271)	(50.435)	(57.808)
Despesas de depreciação		(6.253)	(2.535)	(9.385)	(3.726)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(3.805)	151.052	(932)	22.506
Outras despesas operacionais, líquidas	17.3	(37.134)	7.131	(81.637)	13.723
PREJUÍZO (LUCRO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(144.727)	76.461	(122.103)	102.904
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	18	(17.100)	(23.569)	(14.327)	(19.144)
PREJUÍZO (LUCRO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(161.827)	52.892	(136.430)	83.760
Imposto de renda e contribuição social correntes	19	-	-	(21.466)	(23.699)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	2.517	(1.366)
PREJUÍZO (LUCRO) DO EXERCÍCIO		(161.827)	52.892	(155.379)	58.695
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		-	-	(161.827)	52.892
Acionistas não controladores		-	-	6.448	5.803
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - EM REAIS	15	(1.125)	390		

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

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PREJUÍZO (LUCRO) DO PERÍODO	(161.827)	52.892	(155.379)	58.695
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>(161.827)</u>	<u>52.892</u>	<u>(155.379)</u>	<u>58.695</u>
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			(161.827)	52.892
Acionistas não controladores			6.448	5.803

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

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido - controladora	Participação dos acionistas - não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Reserva legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	817.826	(3.017)	12.992	44.748	-	872.549	62.599	935.148
Redução de capital social	-	-	-	-	-	-	(10.978)	(10.978)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	52.892	52.892	5.803	58.695
Destinação do lucro líquido do exercício:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	2.645	-	(2.645)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(12.562)	(12.562)	-	(12.562)
Dividendos adicionais	-	-	-	(44.748)	(32.291)	(77.039)	(7.258)	(84.297)
Retenção de lucros	-	-	-	5.394	(5.394)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	817.826	(3.017)	15.637	5.394	-	835.840	50.166	886.006
Aumento de capital social	100.000	-	-	-	-	100.000	31.886	131.886
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	(11.657)	(11.657)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-	-	-	-	(161.827)	(161.827)	6.448	(155.379)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	917.826	(3.017)	15.637	5.394	(161.827)	774.013	76.843	850.856

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

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
(Prejuízo) lucro líquido do período	(161.827)	52.892	(155.379)	58.695
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com os				
recursos gerados pelas (aplicados nas) atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	6.253	2.535	9.385	3.726
Impostos correntes e diferidos	-	-	18.949	25.065
Baixa do ativo imobilizado e intangível	2.523	-	4.837	-
Resultado da equivalência patrimonial	3.805	(151.052)	932	(22.506)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	-	-	(7.145)	1.543
Ajuste a valor presente	-	-	(16.447)	9.854
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários, líquidos de reversões	36.851	(1.924)	50.530	(480)
Outros resultados com investimentos	1.503	(4.693)	34.340	(10.045)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	63.470	47.290
Juros sobre empréstimos e debêntures e amortização de custos de transação	18.877	27.374	21.133	28.914
	(92.015)	(74.868)	24.605	142.056
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Clientes de incorporação/de obra/de serviços	2.563	(2.621)	125.216	(83.016)
Imóveis a comercializar	-	-	(70.951)	209.008
Impostos a recuperar	(1.591)	6.408	(2.562)	7.925
Depósitos judiciais	(1.642)	(9)	(1.433)	(871)
Outros ativos	13.389	(16.341)	6.900	(6.531)
Adiantamentos a terceiros	-	(5.305)	5.022	(7.080)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	427	1.542	191	3.939
Obrigações tributárias	179	(140)	4.857	1.278
Obrigações trabalhistas	(505)	954	112	976
Adiantamento de clientes	-	-	(4.108)	(56.719)
Distratos a pagar	-	-	958	731
Outros passivos	(5.497)	(9.480)	5.558	(10.218)
Credores por venda de imóveis	-	(4.410)	(56.843)	(66.473)
Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades operacionais	(84.692)	(104.270)	37.522	135.005
Juros pagos	(44.649)	(44.259)	(84.897)	(69.561)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(26.299)	(24.140)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(129.341)	(148.529)	(73.674)	41.304
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Participações societárias	31.562	1.204	4.356	56.126
Partes relacionadas	223.021	73.114	(41.052)	(98.619)
Efeito de assunção de caixa de aquisição de investimento	-	-	2.692	-
Aquisição de investimentos	(61.000)	-	(61.000)	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(9.351)	(3.204)	(9.720)	(7.962)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	184.232	71.114	(104.724)	(50.455)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Aumento (Redução) de capital de acionistas controladores e não controladores	100.000	-	131.886	(10.978)
Dividendos pagos	-	-	(11.657)	(7.258)
Captações de empréstimos, financiamentos, debêntures e CRI, líquido dos custos de captação	-	94.389	406.622	449.887
Pagamento do principal de empréstimos e financiamentos	(160.000)	(30.000)	(397.659)	(343.376)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(60.000)	64.389	129.192	88.275
REDUÇÃO (AUMENTO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(5.109)	(13.026)	(49.206)	79.124
Caixa e equivalentes no início do exercício	9.990	23.016	183.902	104.778
Caixa e equivalentes no fim do período	4.881	9.990	134.696	183.902
REDUÇÃO (AUMENTO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(5.109)	(13.026)	(49.206)	79.124

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

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
RECEITAS				
Incorporação, venda de imóveis e serviços	72.388	92.322	914.807	1.306.996
Constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos e AVP	-	-	33.092	(20.772)
	<u>72.388</u>	<u>92.322</u>	<u>947.899</u>	<u>1.286.224</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	(61.439)	(80.497)	(767.191)	(1.016.115)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(78.132)	(29.860)	(196.747)	(106.383)
	<u>(139.571)</u>	<u>(110.357)</u>	<u>(963.938)</u>	<u>(1.122.498)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO (CONSUMIDO)	<u>(67.183)</u>	<u>(18.035)</u>	<u>(16.039)</u>	<u>163.726</u>
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(6.253)	(2.535)	(9.385)	(3.726)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (CONSUMIDO) PELA COMPANHIA	<u>(73.436)</u>	<u>(20.570)</u>	<u>(25.424)</u>	<u>160.000</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	(3.805)	151.052	(932)	22.506
Ganho (Perda) com participação societária	(1.503)	4.693	(3.901)	10.045
Receitas financeiras	4.901	4.875	17.222	18.255
	<u>(407)</u>	<u>160.620</u>	<u>12.389</u>	<u>50.806</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>(73.843)</u>	<u>140.050</u>	<u>(13.035)</u>	<u>210.806</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
PESSOAL E ENCARGOS				
Remuneração direta	(26.997)	(22.283)	(28.184)	(23.100)
Benefícios	(13.727)	(20.035)	(14.878)	(20.321)
FGTS	(6.737)	(3.535)	(6.840)	(3.620)
Demais Encargos	(10.312)	(5.143)	(10.571)	(5.331)
	<u>(57.773)</u>	<u>(50.996)</u>	<u>(60.473)</u>	<u>(52.372)</u>
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES				
Taxas	(732)	(672)	(3.189)	(3.543)
Federais e municipais	(4.990)	(5.509)	(43.704)	(56.756)
	<u>(5.722)</u>	<u>(6.181)</u>	<u>(46.893)</u>	<u>(60.299)</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITALS DE TERCEIROS				
Aluguéis e condomínios	(2.488)	(1.537)	(3.429)	(2.041)
Despesas financeiras	(22.001)	(28.444)	(31.549)	(37.399)
	<u>(24.489)</u>	<u>(29.981)</u>	<u>(34.978)</u>	<u>(39.440)</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	<u>(161.827)</u>	<u>52.892</u>	<u>(155.379)</u>	<u>58.695</u>
Lucros (Prejuízo) retidos	(161.827)	8.039	(161.827)	8.039
Distribuição de lucros aos acionistas controladores	-	44.853	-	44.853
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	6.448	5.803

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

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Companhia” ou “Kallas”) é uma sociedade anônima de capital aberto registrada no segmento básico na Bolsa, Brasil e Balcão - B3 S.A. com o código “KLAS3”, categoria B, com sede na Alameda Arapanés, 1.441 - 2º e 3º andares - Indianópolis - São Paulo - SP, 04524-003, em conjunto com as sociedades controladas e controladas em conjunto, compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante, diretamente ou pela participação em outras sociedades, a execução de obras de construção civil, a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços de administração e de gerenciamento de construção civil, intermediação, comissão e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, cotista ou acionista, própria ou detida por sociedades controladas.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentava capital circulante líquido negativo no montante de R\$117.441 na controladora (R\$155.882 em 31 de dezembro de 2024). Tal situação ocorre substancialmente devido aos saldos de transações com partes relacionadas passivas com entidades sob controle comum estarem classificados como passivo circulante, dada à ausência de data prevista para pagamento, os passivos relacionados a pagamento de juros e principal das Debêntures e Créditos de recebíveis imobiliários classificados no passivo circulante, em virtude da previsão de pagamento para os próximos 12 meses. As captações efetuadas pela controladora têm por objetivo o financiamento das operações das controladas que são as empresas operacionais. A Administração entende que o passivo circulante será liquidado com os dividendos a serem pagos pelas controladas durante o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2026 e há a expectativa de captação de novos recursos de acionistas ou de terceiros para liquidação. Adicionalmente a Administração entende que a melhor análise em relação ao capital circulante líquido deverá ser efetuada com base nos saldos consolidados de 31 de dezembro de 2025.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB” aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota explicativa nº 7.

Demonstrações financeiras Individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), conforme e especificamente o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações financeiras, identificadas como controladora e consideram, igualmente, a aplicação do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15 - CPC 47), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das “International Financial Reporting Standards - IFRS”, como emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas, para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRS - IASB aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas. Para fins das práticas contábeis adotadas no Brasil, o patrimônio líquido das demonstrações financeiras individuais não podem apresentar divergência em relação ao patrimônio líquido dos controladores constante nas demonstrações financeiras consolidadas, motivo pelo qual a capitalização dos juros incorridos pela controladora, cujos recursos foram aplicados nos empreendimentos de suas controladas, é também refletida nas demonstrações financeiras individuais.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3. Moeda funcional e de apresentação

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

2.4. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido para determinadas Companhias no Brasil (de acordo com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM), como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.5. Resumo das principais práticas contábeis

2.5.1. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

As informações das controladas consolidadas estão demonstradas na nota explicativa nº 7.

2.5.2. Julgamentos e estimativas contábeis

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPCs (IFRS) e são as melhores estimativas disponíveis.

As estimativas e premissas são revisadas periodicamente pela Administração da Companhia. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas relevantes estão incluídas abaixo:

a) Perdas de créditos esperadas e provisão para distratos

A Companhia constitui perdas de créditos esperadas (“PCE”) e provisão para distratos para todas as obras em andamento de acordo com o histórico de distrato da Companhia, conforme premissas definidas para as perdas incorridas e esperadas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, que são revistas com base em condições atuais. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos.

A Companhia constitui provisão para distratos para toda carteira de clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento.

b) Provisões para riscos

A Companhia reconhece provisão para riscos judiciais quando há expectativas de perdas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Custos orçados dos Empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados e atualizados pelo INCC, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

d) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em Empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do Empreendimento.

e) Tributos com recolhimento diferido

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

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério contábil, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 32 - "Tributos sobre o Lucro", e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento das parcelas em aberto de clientes.

2.5.3. Reconhecimento de receitas, custos e despesas

A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o CPC 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, que 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 IFRS 15 às transações de venda de unidades Imobiliárias não concluídas 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 individuais e consolidadas).

Portanto, nas comercializações de unidades não concluídas, são aplicados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque, na rubrica “imóveis a comercializar”.
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão - “POC” de cada Empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado de cada Empreendimento em construção.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “contas a receber de clientes por incorporação”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que são superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “adiantamentos de clientes” quando aplicável.
- A receita de venda é apresentada ao seu valor justo, em função de ajustes a valor presente efetuado sobre as contas a receber de Empreendimentos em construção.
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, em bases “pro rata temporis”.
- Quando aplicável, os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e são apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

c) Estande de vendas

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do Empreendimento, sendo a despesa registrada ao resultado na rubrica “Despesas comerciais”, pela vida útil estimada, exceto quando a Companhia avalia que a duração do estande é inferior a 12 meses, nestes casos a contabilização é realizada diretamente ao resultado.

2.5.4. Imóveis a comercializar

A Companhia adquire terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na nota explicativa nº 2.5.3. Adicionalmente, a Companhia reconhece o ativo de terreno e respectiva obrigação originada na transação de permuta quando as cláusulas resolutivas dos contratos de compromisso de permutas são atendidas e o contrato torna-se irrevogável e irretroatável, ou seja, quando entende ter assumido os riscos e benefícios do ativo permutado.

As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos Empreendimentos, conforme critérios descritos na nota explicativa nº 2.5.3 acima.

Os imóveis prontos a comercializar e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o Empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de viabilidade e prazo do lançamento dos Empreendimentos Imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos Empreendimentos Imobiliários.

2.5.5. Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de juros efetivos.

2.5.6. Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

A Administração da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, elas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

A Kallas - seleciona as melhores localizações e desenvolve projetos funcionais. Assim, buscamos promover uma relação harmoniosa entre nossos clientes, seus lares e a região onde nossos Empreendimentos estão localizados do alto padrão ao econômico, pensamos de acordo com a diversidade dos sonhos e das necessidades.

A Kazzas - nossa construtora e incorporadora com foco em Empreendimentos de padrão econômico, Empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade. Com foco totalmente voltado ao segmento econômico, oferecemos projetos que possibilitem o acesso à realização do sonho da casa própria. Para facilitar esse importante passo, somos parceiros da “Minha Casa Minha Vida”, programa que oferece taxas reduzidas por meio de financiamento imobiliário.

2.5.7. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa, depósitos bancários e investimentos financeiros com liquidez em até três meses, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

2.5.8. Contas a receber de clientes

Contas a receber, provisão para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão para distrato - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos Empreendimentos Imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão de perda para crédito estimada e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.5.3. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados ao resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando a taxa média de captação menos a inflação como taxa de desconto.

A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

2.5.9. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de juros efetivos.

2.5.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os Empréstimos, financiamentos e debêntures, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada. 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 exercício em que os Empréstimos estejam em aberto, utilizando o método de juros efetivos.

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

Os custos de Empréstimos e financiamentos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de Empréstimos e financiamentos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos.

2.5.11. Provisões para riscos

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. Os custos financeiros incorridos são registrados ao resultado.

(i) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Provisões para Contingências Trabalhistas: As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente como resultado de um evento passado, é provável que um recurso econômico seja requerido para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

A Administração revisa periodicamente o montante das causas trabalhistas, cujos prognósticos de perda são classificados pelos assessores jurídicos. Para a mensuração da provisão, a Companhia não se restringe apenas ao prognóstico processual, mas utiliza a sua melhor estimativa de desembolso. Esta estimativa é fundamentada em uma análise histórica de perdas, que correlaciona o valor pleiteado nas causas com os valores efetivamente liquidados em decisões judiciais ou acordos, aplicando-se um percentual médio de perda sobre total de processos com risco de perda.

2.5.12. Instrumentos financeiros

(a) Ativos financeiros não derivativos - classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.
- A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado pois a Administração tem a expectativa de que os fluxos de caixa contratuais serão mantidos até o final, sendo que seu objetivo é tão somente o recebimento do principal e juros em datas específicas. Para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

(b) “Impairment” de ativos financeiros

A Companhia avalia, quando necessário, o reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados ao custo amortizado. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, sendo reconhecida no resultado do exercício quando identificado.

Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas à não recuperação de ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

(c) Passivos financeiros não derivativos - classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será:

Custo amortizado

Os passivos classificados como custo amortizado são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos e os ganhos e perdas são reconhecidos ao resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização.

O método da taxa de juros efetiva é um método para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro, e para alocar as despesas de juros durante o período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os pagamentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos de transação e outros prêmios ou deduções), durante a vida estimada do passivo financeiro ou (quando apropriado) durante um período menor, para o custo amortizado do passivo financeiro.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de “hedge”

A Companhia possui instrumentos financeiros derivativos para proteger sua exposição aos riscos de variação de taxa de juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo na data da contratação, sendo os custos de transação diretamente atribuíveis e reconhecidos no resultado quando incorridos. Após o reconhecimento inicial, os derivativos são mensurados pelo valor justo, e as variações nesse valor realizadas e registradas no resultado financeiro mensalmente.

Essas operações não possuem caráter especulativo, sendo estruturadas apenas como mecanismo de proteção financeira.

2.5.13. Investimentos em participações societárias registrados na controladora

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica “Provisão para perdas em controladas”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades.

2.5.14. Investimentos em participações societárias registrados no consolidado

Os investimentos em participações societárias sobre os quais a Companhia detém o controle compartilhado com terceiros são reconhecidos e mensurados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto.

De acordo com o CPC 19 (R2) controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Os Empreendimentos controlados em conjunto são demonstrados na nota explicativa nº 7.

2.5.15. Propriedade para Investimento

As propriedades para investimento são mensuradas pelo seu custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada e, se aplicável, de perdas por redução ao valor recuperável. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas que refletem a vida útil estimada dos ativos. Gastos com reparos e manutenção são registrados no resultado do exercício quando incorridos; tais gastos são capitalizados apenas se houver aumento nos benefícios econômicos futuros associados ao ativo e se o custo puder ser mensurado com confiabilidade.

A Administração revisa periodicamente as vidas úteis, os valores residuais e os indicadores de recuperabilidade, aplicando ajustes de forma prospectiva conforme o CPC 23. Adicionalmente, em conformidade com o CPC 28, a Companhia divulga em nota explicativa específica o valor justo dessas propriedades, determinado com base em laudo de especialista independente.

2.5.16. Transações societárias entre entidades sob controle comum

As transações entre entidades sob controle comum são contabilizadas pelo método de custo; ou seja, não são apurados os valores justos dos ativos e passivos adquiridos/recebidos e, conseqüentemente, não são reconhecidos ágios/deságios, ganhos e perdas. Essas transações estão divulgadas na nota explicativa nº 7.

2.5.17. Credores por aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido, líquido do ajuste a valor presente.

As operações de permutas de terrenos por unidades Imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Credores por aquisição de imóveis”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades Imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.5.3.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades Imobiliárias são reconhecidas inicialmente ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.5.18. Tributação

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A Companhia apura o Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL) com base lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado a seguir:

- Lucro presumido - Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime Especial de Tributação (RET) - Adotado para certos Empreendimentos conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET para determinados Empreendimentos, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses Empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e COFINS é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET.
- O recolhimento dos impostos ocorre com base no regime de caixa, ou seja, quando há efetivamente entrada de caixa decorrente do saldo de clientes, conforme facultado pela legislação aplicável.

(ii) Impostos diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação:

- Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.
- Os prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo.

Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.5.19. Provisões

Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, e for possível estimar seu valor de maneira confiável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada pelos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação presente, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (quando o efeito do valor da moeda no tempo for relevante).

Quando se espera que alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão sejam recuperados de um terceiro, um recebível é reconhecido como ativo se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.5.20. Resultado básico e diluído por ações

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

2.5.21. Impostos sobre vendas

Para as Empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas. Para as Empresas optantes pelo RET a alíquota conjugada de PIS e COFINS é de 2,08%.

2.5.22. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração e se estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo obrigatório e é registrada como passivo circulante na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

Conforme artigo nº 22 do Estatuto Social, em cada exercício social, os acionistas terão direito a um dividendo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado da seguinte forma:

(a) O lucro líquido do exercício será diminuído ou acrescido dos seguintes valores.

- (i) A importância destinada a constituição de reserva legal.
- (ii) A importância destinada à formação de reserva de contingência e a reversão desta reserva formada em exercícios anteriores.

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRS/CPC novas e abaixo relacionadas.

- CPC 02 (R2)/IAS 21 - Falta de conversibilidade - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2025.
- CPC 26 (R1)/IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027.
- CPC 26 (R1)/IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027.
- OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão ("allowances") e Crédito de Descarbonização (CBIO) - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2025.

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas informações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. Em relação ao IFRS 18, a principal alteração será uma mudança na apresentação e classificação de transações na demonstração de resultado, a partir dos exercícios e períodos findos a partir de 1º de janeiro de 2027.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Bancos contas movimento	252	6.739	55.066	164.923
Aplicações financeiras (i)	4.629	3.251	79.630	18.979
	<u>4.881</u>	<u>9.990</u>	<u>134.696</u>	<u>183.902</u>

- (i) As aplicações financeiras são representadas por renda fixa de baixo risco, com liquidez imediata. Em 31 de dezembro de 2025, as taxas de remuneração destes ativos financeiros estão entre 94% a 123% (77% a 89% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. A Companhia espera utilizar tais recursos na gestão de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos ao resultado.

5. CONTAS A RECEBER - CONSOLIDADO

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	106.273	99.348
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (i)	554.299	706.423
Serviços a Receber (ii)	16.656	10.109
Outras contas a receber (iii)	14.245	-
(-) Provisão para distratos	(48.482)	(63.633)
(-) Provisão para risco de crédito	(483)	(657)
(-) Ajuste a valor presente	<u>(15.874)</u>	<u>(32.832)</u>
	<u>626.634</u>	<u>718.758</u>
Circulante	574.357	506.067
Não circulante	52.277	212.691

- (i) O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção das parcelas em aberto são atualizadas a base do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves.
- (ii) Referente prestação de serviços com administração e gerenciamento de obras, comissões, corretagem e contas a receber referente aos serviços de hotelaria.
- (iii) Venda de participação societária da Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., para DP Holding e Incorporadora Ltda., pelo valor de R\$26.000, em 20 parcelas iguais e consecutivas, corrigidas pelo INCC, sendo a primeira parcela em 29 de abril de 2025 e a última parcela vencendo em 27 de novembro de 2026.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação dos empréstimos praticada pela Companhia menos a inflação da projeção anual do Sistema Financeiro Nacional. A taxa de desconto média para ajuste a valor presente praticada pela Companhia foi de 7,44% a.a. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (6,46% a.a. em 31 de dezembro de 2024).

O saldo de contas a receber das unidades Imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela de receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme demonstrados na nota explicativa nº 20 - Empreendimentos em construção.

A composição das parcelas vencidas e a vencer em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	630.188	763.862
Vencidos:		
Até 30 dias (a)	19.546	7.796
Entre 31 e 60 dias (a)	21.734	13.195
Entre 61 e 90 dias (a)	3.259	4.264
Entre 91 e 120 dias (a)	2.724	8.284
Entre 121 e 180 dias (a)	2.692	3.034
Acima de 180 dias (b)	11.330	15.445
	<u>691.473</u>	<u>815.880</u>

- (a) Valores referente aos empreendimentos em andamento e recém-concluídos que estão em fase de repasse/financiamento.
- (b) Do montante acima de 180 dias temos valores em processo de repasse junto as instituições financeiras, devido à dificuldade na aprovação dos créditos, reflexo na análise por conta da Economia, levantamento de toda documentação e processos burocráticos junto aos Bancos Parceiros e Cartórios, impactando a agilidade no repasse dos clientes.

A composição das parcelas a vencer em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	551.171
2026	577.911	183.950
2027	38.106	17.386
2028	3.972	3.410
A partir de 2029	10.199	7.945
	<u>630.188</u>	<u>763.862</u>

A movimentação da provisão para distratos está demonstrada a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial dos distratos	(63.633)	(51.988)
(-/+) provisão/baixa para distratos	15.151	(11.645)
Saldo final dos distratos	<u>(48.482)</u>	<u>(63.633)</u>

Refere-se a provisão para distrato de acordo com o Ofício da CVM nº 02/2018, que considera uma estimativa de perda ao reconhecimento da receita para os empreendimentos em fase de construção.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Estoque financeiro	15.429	9.858
Imóveis concluídos	78.281	44.731
Imóveis em construção	461.715	425.491
Terrenos para futuros lançamentos	401.739	318.845
Total estoque	<u>957.164</u>	<u>798.925</u>
Circulante	637.782	619.952
Não circulante	319.382	178.973

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição dos terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição.

Em 31 de dezembro de 2025, não foram identificados indícios de perda desses estoques.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos Empreendimentos Imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

O total dos encargos financeiros capitalizados no consolidado, para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$72.422 (R\$43.011 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024) referente a encargos do Sistema Financeiro de Habilitação - SFH, Debêntures e CRI, conforme notas explicativas nº 9.1 e nº 9.3.

Em seu processo de incorporação imobiliária a Companhia identifica, avalia e adquire terrenos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, com condições resolutivas, que, após o cumprimento ou dispensa de tais condições, tornam-se irrevogáveis e irretiráveis.

7. INVESTIMENTOS

Investimento Kallas Incorporações

Controladas	Controladora					
	Participação direta		Investimento/Provisão para perdas		Equivalência	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
ERTK Participações Ltda.	100,00%	0,00%	2.336	-	(153)	-
Kazzas Parque do Carmo Empreendimentos Imobiliários	100,00%	0,00%	6.890	-	(9)	-
Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários	100,00%	0,00%	48.881	-	471	-
Pearl City Empreendimentos Imobiliários	100,00%	100,00%	7.232	6.774	458	742
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	37	(7)	43	(50)
Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	(1.230)	4.418	(5.648)	2.166
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	6.725	10.099	1.003	(2.015)
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	(864)	4.002	(1.392)	2.280
Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda.	100,00%	100,00%	352.602	415.103	(12.501)	72.624
Kazzas Incorporações e Construções Ltda.	100,00%	100,00%	341.459	664.231	44.727	105.758
Hemisfério Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	45.140	29.242	9.406	(59)
Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	0,00%	77.999	-	(321)	-
KV Intermediação de Vendas	100,00%	100,00%	3.322	2.148	(11.591)	(11.655)
Total de Controladas			<u>890.529</u>	<u>1.136.010</u>	<u>24.493</u>	<u>169.791</u>

Coligadas e controladas em conjunto	Controladora						Consolidado			
	Participação direta		Investimento / Provisão para perdas		Equivalência		Investimento/ Provisão para perdas		Equivalência	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Brás Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	33,33%	-	(45)	-	79	-	(45)	-	79
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	20,00%	-	(24)	-	(32)	-	(24)	-	(32)
Bétula Empreend. S.A.	30,00%	30,00%	2.542	2.542	-	-	2.542	2.542	-	-
Brassica Empreend. S.A.	30,00%	30,00%	(583)	(583)	-	-	(583)	(583)	-	-
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	3.241	3.192	(71)	1.144	3.241	3.192	(71)	1.144
Hesa 85 - Invest Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	3.787	2.925	(170)	656	3.787	2.925	(170)	656
HESA 146 Invest Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	158	157	15	217	158	157	15	217
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	312	225	4	(108)	312	225	4	(108)
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0,00%	30,00%	-	(8)	-	(2)	-	(8)	-	(2)
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0,00%	30,00%	-	5	-	(2)	-	5	-	(2)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	6.872	6.965	41	657	6.872	6.965	41	657
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	4.667	4.698	(30)	(614)	4.667	4.698	(30)	(614)
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	(320)	(318)	(2)	(9)	(320)	(318)	(2)	(9)
Shopping Pátio Pinda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	15,00%	-	9.928	-	-	-	9.928	-	-
Virgínia Empreendimentos Hoteleiros Ltda.	0,00%	15,00%	-	3.978	-	243	-	3.978	-	243
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	-	-	-	-	1.443	6.686	870	1.821
Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	431	382	49	18
Turrialba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	25,00%	-	-	-	-	15.882	9.152	144	2.853
Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	19.290	19.471	1.660	4.649
Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	8.490	7.576	910	6.385
IZP Artur Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,09%	29,09%	-	-	-	-	9.897	8.115	1.631	(13)
Mazda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,66%	33,33%	-	-	-	-	-	1.703	-	(7)
SPE Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	1.470	1.321	149	(107)
Pyps Reserva da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	-	-	-	-	(54)	(12)	(42)	(38)
Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	876	(1.639)	(5.932)	(217)
ZS Sabará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	-	-	-	-	(1)	149	(10)	122
Soffio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	(399)	(281)	(117)	(256)
Brixton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	3.044	3.168	(123)	(237)
Butantã BBJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,94%	24,94%	-	-	-	-	(99)	705	99	3.897
Mulatti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	3.632	3.634	(2)	(4)
SPE Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	-	-	-	-	1.579	1.579	(5)	1.411
Juros Capitalizados			5.730	5.040	(28.085)	(20.968)	-	-	-	-
Total de Coligadas e controladas em conjunto			26.406	38.677	(28.298)	(18.739)	86.157	95.346	(932)	22.506
Investimentos			919.932	1.175.672	-	-	87.613	98.256	-	-
Provisão para perdas em controladas			(2.997)	(985)	-	-	(1.456)	(2.910)	-	-
Total de Investimentos			916.935	1.174.687	(3.805)	151.052	86.157	95.346	(932)	22.506

A Companhia participa do desenvolvimento de Empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses Empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas. A gestão da obra e construção dos Empreendimentos são realizadas pela Companhia.

Abaixo as transações ocorridas sob controle comum:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a SPE Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., incorporou 13 SPEs do Grupo Kallas, onde o total do acervo líquido positivo incorporado resultou em um aumento de capital no montante de R\$3.960.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda., incorporou a Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde o acervo líquido incorporado não resultou em aumento de capital.

Em 28 de fevereiro de 2025 a Tom Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda., incorporou 4 SPEs do Grupo Kallas, onde o total do acervo líquido incorporado não resultou em alteração do capital social.

Em 30 de junho de 2025 a Tom Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda., incorporou 1 SPE do Grupo Kallas, onde o total do acervo líquido incorporado não resultou em alteração do capital social.

7.1. Controladas e controladas em conjunto diretas da Companhia

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia possui participação direta e indireta em controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado a seguir.

Controladas	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	957	745	920	752	37	(7)	43	(50)
Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	5.631	9.930	6.861	5.512	(1.230)	4.418	(5.648)	2.166
Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (i)	100,00%	100,00%	459.043	815.746	117.585	151.515	341.458	664.231	44.727	105.758
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	10.398	12.109	3.673	2.010	6.725	10.099	1.003	(2.015)
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	4.580	7.532	5.444	3.530	(864)	4.002	(1.392)	2.280
Kallas Arkhes Incorporações e Construções S.A. (ii)	100,00%	100,00%	394.620	467.103	42.018	52.000	352.602	415.103	(12.501)	72.624
KV Intermediação de Vendas	100,00%	100,00%	4.708	4.487	1.386	2.339	3.322	2.148	(11.591)	(11.655)
ERTK Participações Ltda. (iv)	100,00%	0,00%	2.496	-	160	-	2.336	-	(153)	-
Kazzas Pq do Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	0,00%	9.600	-	2.710	-	6.890	-	(9)	-
Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	0,00%	49.398	-	517	-	48.881	-	471	-
Pearl City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	23.554	22.688	16.322	15.914	7.232	6.774	458	742
Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	100,00%	0,00%	86.710	-	8.711	-	77.999	-	(321)	-
Hemisfério Sul Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	50,00%	107.185	81.109	16.906	22.625	90.279	58.484	18.813	(118)
			<u>1.158.880</u>	<u>1.421.449</u>	<u>223.213</u>	<u>256.197</u>	<u>935.667</u>	<u>1.165.252</u>	<u>33.900</u>	<u>169.732</u>

Coligadas e controladas em conjunto	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	33,33%	-	5.788	-	5.924	-	(136)	-	238
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	20,00%	-	78	-	197	-	(119)	-	(160)
SPE Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	7.396	7.411	2.136	2.141	5.260	5.270	(10)	4.695
Bétula Empreendimentos S.A.	30,00%	30,00%	12.483	12.483	4.010	4.010	8.473	8.473	-	-
Brassica Empreendimentos S.A.	30,00%	30,00%	4.146	4.146	6.091	6.091	(1.945)	(1.945)	-	-
Shopping Patio Pinda	0,00%	15,00%	-	66.875	-	690	-	66.185	-	-
Virginia Empreendimentos Imobiliários	0,00%	15,00%	-	27.676	-	1.157	-	26.519	-	1.622
CCDI 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	11.466	11.111	661	471	10.805	10.640	(238)	3.813
Hesa 85 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	56.844	86.369	18.976	57.120	37.868	29.249	(1.702)	6.558
HESA 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	3.460	3.219	1.879	1.645	1.581	1.574	151	2.174
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	3.264	2.357	145	104	3.119	2.253	41	(1.085)
Quadra 43 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	0,00%	30,00%	-	46	-	71	-	(25)	-	(6)
Quadra 43-B Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	0,00%	30,00%	-	25	-	7	-	18	-	(6)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	30.851	30.208	609	666	30.242	29.542	81	1.314
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	75.583	81.039	11.643	26.685	63.940	54.354	(61)	(1.227)
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	2.071	2.076	1.340	1.340	731	736	(6)	(31)
			<u>207.564</u>	<u>340.907</u>	<u>47.490</u>	<u>108.319</u>	<u>160.074</u>	<u>232.588</u>	<u>(1.744)</u>	<u>17.899</u>

- (i) No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia aumentou o capital social da Kazzas Incorporações e Construções Ltda. em R\$175.955, e distribuiu dividendos no valor de R\$117.723, com créditos de partes relacionadas. No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a companhia deliberou a redução de capital social da única sócia Kallas Incorporações e Construções S.A. no montante de R\$300.000, e distribuiu dividendos no valor de R\$67.500, com créditos de partes relacionadas.
- (ii) No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia distribuiu dividendos da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda., no valor de R\$75.943, com créditos de partes relacionadas. No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia deliberou a redução de capital social da única sócia, Kallas Incorporações e Construções S.A. no valor de R\$50.000, com créditos de partes relacionadas.
- (iii) Em 10 de fevereiro de 2025, foi deliberado a saída da Kallas Incorporações e Construções S.A. do quadro de sócios da Brás Leme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., conforme 9ª Alteração do Contrato Social.
- (iv) Em 27 de junho de 2025, a Kallas Incorporações e Construções S.A. adquiriu 100% das quotas da ERTK Participações Ltda., a valor de livro, portanto, não houve ganho ou perda na operação.
- (v) Em 4 de agosto de 2025, a Kallas Incorporações e Construções S.A. adquiriu 100% das quotas da Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda., anteriormente detidas pela Kallas Engenharia Ltda., pelo valor total de R\$80.119. Do montante total, R\$61.000 foram liquidados em caixa e R\$19.119 por meio da cessão de saldo de partes relacionadas provenientes da Ther Gold Participações e Administração S.A. A operação foi realizada entre entidades sob controle comum, integrantes do mesmo grupo econômico, e registrada com base nos valores contábeis ("valor de livro") das sociedades envolvidas, não resultando, portanto, em reconhecimento de ganho ou perda no resultado do exercício.

7.2. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kazzas Incorporações e Construções Ltda. ("Kazzas")

A Kazzas é controlada pela Companhia, que em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 detém 100% de participação em suas cotas.

Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kazzas, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Controladas	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Itaquera RT Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	134.656	145.982	66.022	32.938	68.634	113.044	25.909	52.345
Kazzas Pq do Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,00%	100,00%	-	9.392	-	2.493	-	6.899	-	5
Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,00%	100,00%	-	49.731	-	2.330	-	47.401	-	294
Baltimore Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	100,00%	-	11.011	-	574	-	10.437	-	(1.211)
Clearwater Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2.397	48.041	2.173	2.757	224	45.284	1.132	1.514
Minneapolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	21.989	11.999	14.149	7.928	7.840	4.071	3.440	(940)
Arcansas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.215	29.798	7.617	27.643	(402)	2.155	(1.157)	913
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	23.794	44.519	23.749	5.109	45	39.410	1.089	5.045
Gurucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	64.596	49.056	55.004	45.723	9.592	3.333	(3.277)	(2.563)
Ivai Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	-	100	-	1.288	-	(1.188)	-	334
Angico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	55.198	34.060	41.947	19.871	13.251	14.189	2.895	163
Baru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	5.020	28.912	4.977	20.694	43	8.218	1.910	(687)
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	36.568	42.537	9.447	13.196	27.121	29.341	(2.221)	373
Salta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	6.588	8.474	10.464	9.823	(3.876)	(1.349)	(2.527)	(16)
Sarandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	20.452	62.597	20.979	17.722	(527)	44.875	(2.660)	980
Sparta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.798	7.001	309	720	1.489	6.281	(4.791)	(22)
Massachussets Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	29.735	108.756	31.835	42.148	(2.100)	66.608	(5.071)	30.441
Montgomery Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	59	970	478	964	(419)	6	(426)	4.266
Nova Jersey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	184.172	195.381	98.185	69.244	85.987	126.137	11.943	3.865
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	16.293	34.304	7.981	24.277	8.312	10.027	(1.715)	(5.515)
New Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	-	183	-	2.715	-	(2.532)	-	(2.536)
Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	4.828	55.495	4.648	6.603	180	48.892	76	949
KAL 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	0,00%	20.608	-	20.804	-	(196)	-	(91)	-
Mazda Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	66,66%	33,33%	52.141	-	47.656	-	4.485	-	(9.172)	-
KAL 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00%	0,00%	79.228	-	83.049	-	(3.821)	-	(3.687)	-
KAZ 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	100,00%	-	590	-	602	-	(12)	-	(1)
KAZ 103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	38.797	20.920	16.111	9.060	22.686	11.860	3.808	(60)
KAZ 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	100,00%	-	165	-	390	-	(225)	-	(4)
KAZ 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	75.825	72.291	54.223	43.934	21.602	28.357	27.245	16.276
KAZ 106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	30.597	32.817	15.469	14.373	15.128	18.444	6.684	6.152
KAZ 107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	164	2	177	14	(13)	(12)	(1)	(1)
KAZ 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	2	77	77	(76)	(75)	(1)	(1)
KAZ 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	67	64	(66)	(64)	(2)	(1)
KAZ 110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	984	-	1.048	61	(64)	(61)	(2)	(1)
KAZ 113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	91.744	67.633	72.358	44.082	19.386	23.551	6.135	5.067
KAZ 114 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	-	-	-	411	-	(411)	-	(405)
KAZ 115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	204	214	212	(213)	(8)	(205)	(2)
KAZ 116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	6.535	69	6.662	111	(127)	(42)	(85)	(36)
KAZ 117 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	87	21	116	29	(29)	(8)	(21)	(2)
KAZ 118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	6	(8)	(6)	(1)	(1)
KAZ 119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	6	(8)	(6)	(1)	(1)
KAZ 120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	170	6	(169)	(6)	(162)	(1)
KAZ 121 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	12.537	-	12.545	7	(8)	(7)	(1)	(1)
KAZ 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	6	(8)	(6)	(1)	(1)
KAZ 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	3.038	-	3.554	6	(516)	(6)	(509)	(1)
KAZ 124 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	42	-	163	6	(121)	(6)	(114)	(1)
Total de Controladas			<u>1.027.692</u>	<u>1.173.013</u>	<u>734.454</u>	<u>470.223</u>	<u>293.238</u>	<u>702.790</u>	<u>54.365</u>	<u>114.971</u>

Controladas em conjunto	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
PYPS Reserva da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	29	182	568	304	(539)	(122)	(416)	(377)
Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	9.182	45.545	7.431	48.823	1.751	(3.278)	(11.864)	(434)
Soffio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	893	1.279	1.691	1.842	(798)	(563)	(235)	(512)
Butantã BBJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,94%	24,94%	2.524	5.930	2.922	3.103	(398)	2.827	395	15.629
ZS Sabará Empreendimentos Imobiliários SPE Eireli.	20,00%	20,00%	272	818	277	71	(5)	747	(52)	612
Brixton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.242	31.021	10.153	24.685	6.089	6.336	(247)	(473)
Mazda Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	66,66%	33,33%	-	49.951	-	44.842	-	5.109	-	(21)
Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	3.860	4.360	920	1.718	2.940	2.642	299	(213)
Mullati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	12.209	12.005	4.946	4.738	7.263	7.267	(4)	(8)
Total de controladas em conjunto			<u>45.211</u>	<u>151.091</u>	<u>28.908</u>	<u>130.126</u>	<u>16.303</u>	<u>20.965</u>	<u>(12.124)</u>	<u>14.203</u>

- (i) Empresas Incorporadas Tom Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 28 de fevereiro de 2025 e 30 de setembro de 2025.
- (ii) Cotas do capital social cedidas para a Kallas Incorporações e Construções S.A., a valor de livro, portanto, não houve perda ou ganho na operação.
- (iii) Empresas encerradas em encerradas em 30 de setembro de 2025.
- (iv) Em 30 de setembro de 2025, 100% das quotas, do capital social, cedidas pela Kallas Arkhes Incorporações e Construções, a valor de livro, portanto, não houve perda ou ganho na operação.
- (v) Em 29 de janeiro de 2026, a Kazzas Incorporações e Construções Ltda., adquiriu os 33,33% do capital social da Mazda Empreendimentos Imobiliários Ltda., da sócia One Innovation Empreendimentos e Participações S.A., pelo valor de R\$5.623, gerando um ágio de R\$1.063, registrado no resultado como perda com participação societária.

7.3. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. (“Kallas Arkhes”)

A Kallas Arkhes é controlada pela Companhia, que em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 detém 100% de participação em suas cotas. Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kallas Arkhes, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

Controladas	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Kallas Mofarrej II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	600	3.771	1.521	3.195	(921)	576	(1.297)	(612)
Kallas City Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.628	18.055	2.925	2.349	15.703	15.706	(3)	(1)
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.081	1.539	1.609	1.397	(528)	142	(670)	1.386
Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	10	4.538	750	4.234	(740)	304	(5.135)	(551)
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	57.788	48.876	42.834	22.625	14.954	26.251	1.351	8.075
Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	100,00%	-	10.260	-	1.544	-	8.716	-	(1)
Kallas Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.462	7.378	7.070	6.984	392	394	(1)	(1)
Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2.265	15.852	2.213	1.545	52	14.307	209	4.327
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	118.969	74.865	51.631	11.074	67.338	63.791	1.447	1.414
Emburana Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	130.106	87.737	110.147	65.911	19.959	21.826	(1.358)	7.338
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	5.487	20.528	5.338	1.164	149	19.364	663	3.135
Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	8.335	11.174	446	159	7.889	11.015	(3.126)	(2)
Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	26.078	20.263	5.516	4.170	20.562	16.093	1.512	(1.884)
San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	90	3.365	1.025	3.281	(935)	84	(1.020)	3.742
Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54	2.373	238	1.899	(184)	474	(257)	2.630
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	398	3.051	451	2.951	(53)	100	147	3.324
Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	102	754	3.362	4.081	(3.260)	(3.327)	67	(1.633)
Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	32.638	52.408	10.003	25.742	22.635	26.666	7.175	8.094
Ariba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	50,00%	760	5.036	787	2.169	(27)	2.867	(239)	2.614
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	2.122	14.244	2.225	14.022	(103)	222	75	7.347
Uvaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	7.018	19.747	913	11.391	6.105	8.356	607	1.827
Caviuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	5.063	10.692	5.877	10.391	(814)	301	(416)	(338)
KAL 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	3	-	293	275	(290)	(275)	(15)	(156)
KAL 103 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	0,00%	100,00%	-	39.374	-	3	-	39.371	-	(114)
KAL 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	47.882	46.092	15.562	23.764	32.320	22.328	-	(230)
KAL 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	-	-	-	401	-	(401)	-	(225)
KAL 106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	75	559	447	(558)	(372)	(186)	(2)
KAL 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	56	55	(55)	(55)	-	(1)
KAL 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,34%	33,34%	27.418	15.012	8.643	6.978	18.775	8.034	(2.368)	(1)
KAL 110 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,00%	100,00%	-	496	-	600	-	(104)	-	(38)
KAL 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,00%	100,00%	-	65	-	199	-	(134)	-	(1)
KAL 112 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	-	2	-	452	-	(450)	-	(51)
KAL 113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.407	1.357	1.422	1.371	(15)	(14)	(1)	(9)
KAL 114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,67%	66,67%	38.767	17.025	28.718	5.276	10.049	11.749	(1.700)	(4)
KAL 115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	21	-	29	7	(8)	(7)	(2)	(1)
KAL 116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	7	(8)	(7)	(1)	(1)
KAL 117 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	7	(8)	(7)	(1)	(1)
KAL 118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	7	(8)	(7)	(1)	(1)
KAL 119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	7	(8)	(7)	(1)	(1)
KAL 120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	7	(8)	(7)	(1)	(1)
KAL 121 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	7	(8)	(7)	(1)	(1)
KAL 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	7	(8)	(7)	(1)	(1)
KAL 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	8	7	(8)	(7)	(1)	(1)
KAL 124 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	6	(8)	(6)	(1)	(1)
KAL 125 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	-	9	7	(8)	(7)	(1)	(1)
Total de Controladas			540.563	556.004	312.252	242.175	228.311	313.829	(4.551)	49.387

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas em conjunto										
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	16.104	31.732	11.293	9.446	4.811	22.286	2.900	6.070
Turrialba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	25,00%	135.983	117.035	72.454	80.427	63.529	36.608	575	11.411
Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	51.186	49.269	12.606	10.328	38.580	38.941	3.320	9.298
Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliario	50,00%	50,00%	38.036	45.665	21.055	30.514	16.981	15.151	1.819	12.770
IZP Artur Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,09%	29,09%	42.064	27.921	8.044	25	34.020	27.896	5.606	(44)
Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	1.014	1.017	151	253	863	764	99	36
Total de Controladas em Conjunto			<u>284.387</u>	<u>272.639</u>	<u>125.603</u>	<u>130.993</u>	<u>158.784</u>	<u>141.646</u>	<u>14.319</u>	<u>39.541</u>

- (i) Empresas incorporadas pela Tom Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 28 de fevereiro de 2025.
- (ii) Em 30 de setembro de 2025, 100% das quotas de capital social, foram cedidas para a Kazzas Incorporações e Construções Ltda., a valor de livro, portanto, não houve perda ou ganho na operação.
- (iii) Em 1º de setembro de 2025, 100% das quotas de capital social, foram cedidas para a Kallas Engenharia Ltda., a valor de livro, portanto, não houve perda ou ganho na operação.
- (iv) Empresa vendida em 28 de fevereiro de 2025 para DP Holding e Incorporadora Ltda., com perda registrada na linha de outras despesas e receitas no resultado no valor de R\$13.371.

Movimentação nos períodos:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.008.018	127.982
Equivalência patrimonial	151.052	22.506
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital (a)	222.346	7.385
Distribuições de lucros	(206.729)	(62.527)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.174.687	95.346
Equivalência patrimonial	(3.805)	(932)
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital (a)	(257.351)	(4.333)
Aquisição de Investimentos (b)	80.119	-
Distribuições de lucros	(76.715)	(3.924)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>916.935</u>	<u>86.157</u>

- (a) Esse valor refere-se aos aumentos e redução de capitais com partes relacionadas aportados durante os projetos em construção e no decorrer dos períodos foram elaboradas as alterações dos contratos societários.
- (b) Em 4 de agosto de 2025, a Kallas Incorporações e Construções S.A. adquiriu 100% das quotas da Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda., anteriormente detidas pela Kallas Engenharia Ltda., pelo valor total de R\$80.119. Do montante total, R\$61.000 foram liquidados em caixa e R\$19.119 por meio da cessão de saldo de partes relacionadas provenientes da Ther Gold Participações e Administração S.A. A operação foi realizada entre entidades sob controle comum, integrantes do mesmo grupo econômico, e registrada com base nos valores contábeis (“valor de livro”) das sociedades envolvidas, não resultando, portanto, em reconhecimento de ganho ou perda no resultado do exercício.

8. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Terreno	10.188	-
Edifício (i)	71.082	-
(-) Depreciação acumulada	(1.535)	-
	<u>79.735</u>	<u>-</u>

- (i) Refere-se ao hotel Porto Maravilha, localizado no Rio de Janeiro e mantido para auferir renda. O valor justo da propriedade em 31 de dezembro de 2025 é de aproximadamente R\$89.000. A avaliação foi realizada com base na metodologia do Fluxo de Caixa descontado (Hierarquia: Nível 3), o qual foi preparado por especialistas externos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas para um período de dez anos. Essas premissas consistiram nas projeções de Receita, Custos e Despesas. Para a avaliação da propriedade foi utilizada a taxa de desconto de 10,5% (taxa de desconto real) e de 9,5% de “Exit yield”.

9. EMPRÉSTIMOS, DEBÊNTURES E FINANCIAMENTOS

9.1. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos obtidos, do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, direito sobre créditos de clientes e fianças dadas pela própria Kallas. Os Empréstimos obtidos por meio do instrumento de Cédula de Crédito Bancário, CCB, possuem garantia em alienação fiduciária de imóvel e/ou cessão fiduciária de certificados de depósito bancários, CDB. A Companhia possui cláusulas restritivas ("covenants") em seus contratos relacionadas a restrições não financeiras, tais como, decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, entre outras.

Tipo de operação	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	430.061	255.425
	<u>430.061</u>	<u>255.425</u>
Circulante	187.958	3.403
Não circulante	242.103	252.022

Segue apresentado abaixo, à abertura dos empréstimos e financiamentos por data de vencimento e taxas de juros:

Empresa	Banco	Indexador	Vencimento
Angico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	3,80% + TR	15/05/2027
Arcansas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco Inter	CDI + 3,25%	15/03/2026
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Santander	3,15% + CDI	13/03/2027
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Santander	3,10% + CDI	20/09/2027
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,00% + TR	04/01/2029
Gurucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,30% + TR	22/03/2030
Itaquera Rt Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,00% + TR	12/12/2028
Itaquera Rt Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,00% + TR	28/12/2028
Itaquera Rt Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,00% + TR	28/12/2028
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,30% + TR	10/02/2028
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	3,80% + TR	15/05/2027
Kaz 103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	136% do CDI	28/08/2028
Kaz 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	10,01% + TR	23/11/2029
Kaz 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	10,01% + TR	23/11/2029
Kaz 106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,00% + TR	28/08/2028
Kaz 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,30% + TR	19/07/2028
Kaz 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,30% + TR	10/10/2028
Kaz 113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco do Brasil	10,61% + TR	15/03/2027
Massachusetts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	TR + 9,58%	16/06/2029
Massachusetts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	TR + 8%	12/02/2028
Minneapolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	136% do CDI	25/06/2028
Nova Jérsei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	3,50% + Poupança	05/06/2027
Nova Jérsei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	10,01% + TR	20/12/2029
Novo Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	TR + 11,760%	01/03/2027
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	9,81% + TR	08/12/2027
Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Safra	10,10% + TR	07/12/2026

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Vencimento:		
2025	-	3.403
2026	187.958	252.022
2027 em diante	242.103	-
	<u>430.061</u>	<u>255.425</u>

O mapa de movimentação dos empréstimos e financiamentos é conforme segue:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	216.505
Captação/Liberação	355.498
Amortização	(313.376)
Juros pagos	(25.302)
Juros incorridos	1.540
Capitalização de juros (a)	20.560
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>255.425</u>
Captação/Liberação	406.622
Amortização	(237.659)
Juros pagos	(40.248)
Juros incorridos	2.256
Capitalização de juros (a)	43.665
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>430.061</u>

- (a) Os juros incorridos foram capitalizados e estão reconhecidos na rubrica “imóveis a comercializar”, na linha de “Estoque financeiro”. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de Empréstimos elegível à capitalização em 31 de dezembro de 2025 foi em média de 12,26% (9,68% em 31 de dezembro de 2024).

Os próprios Empreendimentos são dados em garantia dos Empréstimos tomados.

9.2. Debêntures

Debêntures emitidas	Taxa de juros a.a.	Controladora/Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
2ª Emissão de Debêntures	CDI + 2,8%	63.383	124.766
		<u>63.383</u>	<u>124.766</u>
Circulante		63.383	79.420
Não circulante		-	45.346

Em 16 de agosto de 2021, a Companhia emitiu 150.000 debêntures, não conversíveis em ações, em duas séries, com valor unitário de R\$1.000 cada uma, totalizando R\$150.000. Após o procedimento de coleta de intenções de investimento (“bookbuilding”) realizado em 5 de agosto de 2021, que definiu os juros remuneratórios das debêntures, ficou disposta conforme a seguir:

- Série Única: 150.000 debêntures, totalizando R\$150.000, a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 2,80%, com prazo de vencimento final em 16 de agosto de 2026. A remuneração será paga semestralmente.

Os vencimentos das parcelas não circulantes da Debêntures estão assim demonstrados:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Vencimento:		
A partir de 2026	-	45.346
	<u>-</u>	<u>45.346</u>

A movimentação da Debêntures é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	153.549
Amortização	(30.000)
Pagamento de juros	(20.988)
Juros e custos de captação sobre Debêntures	<u>22.205</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>124.766</u>
Amortização	(60.000)
Pagamento de juros	(15.889)
Juros e custos de captação sobre Debêntures	<u>14.506</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u><u>63.383</u></u>

Índices Contratuais Restritivos - "Covenants"

A escritura da emissão de debêntures possui cláusula determinando índices financeiros mínimos e máximos. Conforme abaixo:

Índice Financeiro A: Dívida Líquida + Imóveis a Pagar / Patrimônio Líquido.

Índice Financeiro B: Recebíveis + Receitas a Apropriar + Estoque / Custos a Apropriar + Dívida Líquida + Imóveis a Pagar.

Os conceitos de apuração de cada indicador estão detalhadamente descritos na escritura pública de emissão da dívida, na cláusula 6.2, alínea "q".

<u>Índices financeiros</u>	<u>Limite</u>
A	≤0,50
B	≥1,50 ou <0

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia estava adimplente em relação aos "Covenants".

9.3. Créditos de Recebíveis Imobiliários - CRI

	<u>Taxa de juros a.a.</u>	<u>Controladora/Consolidado</u>	
		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários (i)	CDI + 2,3%	29.133	127.543
Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários - 1ª Série (ii)	116% do CDI	56.407	55.809
Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários - 2ª Série (ii) e (iii)	IPCA + 7,9647%	43.009	40.829
		<u>128.549</u>	<u>224.181</u>
Circulante		45.072	43.989
Não circulante		83.477	180.192

- (i) Em 13 de junho de 2023 a Companhia ofertou Créditos de Recebíveis Imobiliários, lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com valor unitário de R\$1.000 cada uma, totalizando R\$130.000 a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 2,3%, com prazo de vencimento final em 12 de junho de 2026.

- (ii) Em 30 de abril de 2024 a Companhia ofertou Créditos de recebíveis imobiliários, lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, em duas séries, com valor unitário de R\$1.000 cada uma, totalizando R\$100.000, sendo a 1ª série no valor de R\$58.392 a uma taxa anual variável equivalente a 116% do CDI, com prazo de vencimento final em 16 de junho de 2029, e a 2ª série no valor de R\$41.608 a uma taxa anual variável equivalente a IPCA + 7,9647%, com prazo de vencimento final em 15 de abril de 2031.
- (iii) Em 6 de agosto de 2024 a Companhia e suas controladas possuíam operações de derivativos, sendo que a política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos. A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos ("swap") visando a troca de exposição da variação do IPCA pela variação do CDI atrelada à remuneração do empréstimo Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários 2ª emissão, conforme demonstrado a seguir:

Início	Vencimento	Taxa Ativo	Taxa Passivo	Nocional	Valor Justo		MTM (R\$)
					Ativo	Passivo	
08/2024	04/2030	7,9647% + IPCA	1% + CDI	42.124	35.458	34.241	(1.217)

Os vencimentos das parcelas não circulantes dos Créditos de Recebíveis Imobiliários estão assim demonstrados:

	31/12/2025	31/12/2024
Vencimento:		
2026	-	115.353
2027	15.952	15.952
2028	16.000	16.000
2029 em diante	51.525	32.887
	<u>83.477</u>	<u>180.192</u>

A movimentação do CRI é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	125.443
Adição/Liberação	100.000
Pagamento de juros	(23.271)
Custo de captação	(5.611)
Amortização dos custos de captação	5.169
Capitalização de juros	22.451
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>224.181</u>
Amortização do principal	(100.000)
Pagamento de juros	(28.760)
Amortização dos custos de captação	4.371
Capitalização de juros	<u>28.757</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>128.549</u>

Índices Contratuais Restritivos - "Covenants"

A escritura da emissão de debêntures possui cláusula determinando índices financeiros mínimos e máximos. Conforme abaixo:

- Índice Financeiro A: Dívida Líquida + Imóveis a Pagar / Patrimônio Líquido.
- Índice Financeiro B: Recebíveis + Receitas a Apropriar + Estoque / Custos a Apropriar + Dívida Líquida + Imóveis a Pagar.

Os conceitos de apuração de cada indicador estão detalhadamente descritos na escritura pública de emissão da dívida, na cláusula 6.2, alínea “q”.

Índices financeiros	Limite
A	≤0,50
B	≥1,50 ou <0

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia estava adimplente em relação aos “Covenants”.

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Posição resumida das obrigações trabalhistas em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Salários e benefícios a pagar	438	586	481	587
Encargos sociais	1.246	1.646	1.447	1.689
Provisões trabalhistas	6.965	6.922	7.514	7.060
Empréstimos consignados	-	-	11	5
Total	<u>8.649</u>	<u>9.154</u>	<u>9.453</u>	<u>9.341</u>

11. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

11.1. Impostos a recuperar - não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ	-	-	94	86
INSS	22	-	22	-
CSLL	262	166	297	166
IRRF	1.157	914	1.399	1.407
Outros	1.337	107	3.343	934
Total	<u>2.778</u>	<u>1.187</u>	<u>5.155</u>	<u>2.593</u>

11.2. Obrigações tributárias a recolher

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda	9	18	422	164
Contribuição social	-	-	225	142
RET a recolher	-	-	3.922	3.736
COFINS	180	146	294	163
PIS/PASEP	38	30	62	34
Imposto sobre serviços	329	72	459	80
Parcelamentos especiais	-	-	1.241	-
Impostos retidos de terceiros	39	150	1.584	1.547
Total	<u>595</u>	<u>416</u>	<u>8.209</u>	<u>5.866</u>

11.3. Impostos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.2. Abaixo simples resumo dos saldos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
<u>Passivo</u>		
PIS/COFINS	12.016	14.580
IRPJ	7.274	8.763
CSLL	3.811	4.594
Total	<u>23.101</u>	<u>27.937</u>
Circulante	21.074	19.552
Não circulante	2.027	8.385

12. PARTES RELACIONADAS

Abaixo resumo das partes relacionadas ativas e passivas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Brezza Empreendimentos Imobiliários	-	-	3	-
Brixton Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	1
Hemisferio Sul Empreendimentos	-	675	-	-
Iguarassu Empreendimentos Imobiliários	-	-	6.170	13.621
Kallas Arkhes/Fort Collins	28.862	-	-	-
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários	57	57	58	56
Kazzas Incorporações Ltda.	8.581	-	-	-
Kazzas Parque do Carmo Empreendimentos Imobiliário	2.709	-	-	-
KV Intermediação de Vendas	1.000	1.900	-	-
Mulatti Empreendimentos Imobiliários	-	-	2.356	2.269
Pearl City Empreendimentos Imobiliários	2.308	1.901	-	-
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários	616	566	-	-
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários	-	21	-	21
ZS Sabara Empreendimentos Imobiliários	-	-	40	-
Soffio Empreendimentos Imobiliários	-	-	23	149
Ther Gold Empreendimentos Imobiliários (i)	7.871	-	7.871	-
AGT 18 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	17.572	-
Ghia Desenv Fundo de Invst Imobil	-	-	400	-
Corsega Participações Ltda.	-	-	14	-
Turrialba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	400	-	14.052	12.891
Mazda Empreendimento imobiliário	-	-	-	233
Virginia Empreendimentos Imobiliários	-	150	-	150
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliári	3.583	522	-	-
Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliário	3.939	-	-	-
ERTK Participações	160	-	-	-
Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliario	-	-	1.851	-
	<u>60.086</u>	<u>5.792</u>	<u>50.410</u>	<u>29.391</u>

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sacla Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	26
CCDI 03 Empreendimentos Imobiliários	2.268	2.268	2.268	2.268
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.369	3.345
Kazzas Incorporações Ltda.	-	32.644	-	-
Palmeiras Investimentos Imobiliários	296	296	296	296
Quadra 43 Empreendimento	-	62	-	62
Quadra 43B Empreendimento Imobiliário	-	22	-	22
ST Pinheiros Empreendimento Ltda.	2.033	-	2.033	-
ST Vila Mariana Empreendimento Ltda.	409	-	409	-
Ther Gold Empreendimentos Imobiliários	-	2.580	-	2.580
Uvaia Empreendimentos Imobiliários	89	89	-	-
Vital Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.059	838
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários	-	391	-	876
Corsega Participações Ltda.	-	-	750	5.636
Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimentos Imobiliário	-	-	-	163
Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimentos	-	-	951	615
Veneza Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	8.113	1.518
Ghia Desenv Fundo de Invst Imobil	-	-	408	8
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários	1.453	2.009	-	-
Hesa 85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.300	1.300	1.300	1.300
Life Park Empreendimentos Imobiliários	587	-	-	-
Brixton Empreendimentos Imobiliários	-	-	4.434	4.108
Shopping Patio Pinda	-	98	-	98
RB Capital TFO Holding Empreendimentos	-	-	-	5.000
VLR 01 SPE S.A.	-	-	3.048	-
CV 408 SPE S.A.	-	-	1.700	-
One Innovation Empreendimentos	-	-	382	-
Outros	-	-	-	675
	<u>8.435</u>	<u>41.759</u>	<u>28.520</u>	<u>29.434</u>

A Companhia participa do desenvolvimento de Empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. As origens e aplicações de recursos são destinados a financiar os Empreendimentos e estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos Empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, são de 24 a 36 meses.

- (i) Em 4 de agosto de 2025, a Kallas Incorporações e Construções S.A. adquiriu 100% das quotas da Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda., anteriormente detidas pela Kallas Engenharia Ltda., pelo valor total de R\$80.119. Do montante total, R\$61.000 foram liquidados em caixa e R\$19.119 por meio da cessão de saldo de partes relacionadas provenientes da Ther Gold Participações e Administração S.A. A operação foi realizada entre entidades sob controle comum, integrantes do mesmo grupo econômico, e registrada com base nos valores contábeis ("valor de livro") das sociedades envolvidas, não resultando, portanto, em reconhecimento de ganho ou perda no resultado do exercício.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Companhia aumentou e reduziu o capital com valores de partes relacionadas e distribuição de dividendos destinados em suas respectivas controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado e mencionado na nota explicativa nº 7.

A Companhia apresentou saldos de receitas com partes relacionadas como demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de prestação de serviços -				
Partes relacionadas	72.388	92.322	51.345	92.322

12.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controles das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi fixado, através de Ata de Assembleia Geral Ordinária, a remuneração global anual dos administradores em até R\$7.000 (R\$7.000 em 31 de dezembro de 2024).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 houve pagamento e benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos, bônus e outros no valor de R\$5.755 (R\$5.401 em 31 de dezembro de 2024), relacionados a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Salários	5.253	4.845
Benefícios	440	452
Outros	62	104
	<u>5.755</u>	<u>5.401</u>

Em caso de remuneração, os efeitos são reconhecidos como despesas gerais e administrativas.

13. PROVISÕES PARA RISCOS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

O critério utilizado para estimativa de perda baseia-se na legislação aplicável, nos precedentes jurisprudenciais, assim como no entendimento, a juízo dos consultores jurídicos e da administração, da melhor doutrina. E estão classificadas como:

- Provável - os eventos futuros que provavelmente ocorrerão.
- Possível - os eventos futuros que possivelmente ocorrerão, mas com menos chances que os prováveis e mais chances que os remotos.
- Remoto - os eventos futuros com menos chances de ocorrerem.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as movimentações nas provisões para riscos estão sumarizadas a seguir:

	Controladora			
	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	5.492	18.705	1.487	25.684
Adições/baixas	(2.473)	549	-	(1.924)
Pagamentos	(15)	(8.353)	-	(8.368)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3.004	10.901	1.487	15.392
Adições/baixas	406	36.445	-	36.851
Pagamentos	(513)	(6.228)	-	(6.741)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>2.897</u>	<u>41.118</u>	<u>1.487</u>	<u>45.502</u>

	Consolidado			Total
	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.856	19.227	1.487	28.570
Adições/baixas	4.182	1.172	483	5.837
Pagamentos	(1.822)	(8.396)	-	(10.218)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	10.216	12.003	1.970	24.189
Adições/baixas	15.650	35.363	(483)	50.530
Pagamentos	(1.594)	(6.248)	-	(7.842)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	24.272	41.118	1.487	66.877

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2025, de processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários “atribuídos em sua grande parte a ações trabalhistas, prestadores de serviços, discussão tributária de análise fiscal e ações de clientes”. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$79.155 (R\$110.897 em 31 de dezembro 2024), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, o aumento no valor do prognóstico das ações, se dá pela quantidade de novas ações recepcionadas nos últimos anos, sobretudo, as ações de matéria trabalhista, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

Para as contingências trabalhistas possíveis, foi adotado o critério baseado nos pagamentos de causas possíveis que se tornaram prováveis no decorrer de exercícios anteriores, para fins de constituição de provisão adicional.

13.1. Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Processos cíveis (a) e (b)	6.530	5.269	9.172	7.207
Processos trabalhistas	229	185	322	160
Processos tributárias	1.742	1.405	2.446	3.140
Total de depósitos judiciais	8.501	6.859	11.940	10.507
Não circulante	8.501	6.859	11.940	10.507

- (a) Depósito judicial, realizado pela Kallas, para oferecer Garantia à Ação de Execução, promovida pelos permutantes do Terreno, referente ao Empreendimento Marine. Os permutantes, ao invés de receberem as unidades que fazem jus, conforme contrato celebrado, optaram por promover a presente execução, objetivando receber o devido em dinheiro. O caso encontra-se no STJ para julgamento. Em 6 de outubro de 2023 a Companhia depositou no Banco do Brasil, valor complementar de R\$5.768. O caso encontra-se no STJ para julgamento sob processo nº 10192423220168260562.
- (b) Depósito judicial, realizado pela Kallas incorporações e Construções S.A. no montante de R\$1.091, sob o processo 1013968-97.2021.8.26.0114 e pela SPE Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R\$997, sob o processo 1047922-262021.8.26.0053, referente a Imposto sobre Serviço para obtenção da Certidão Negativa de Débitos para os empreendimentos.

14. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES - CONSOLIDADO

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos Empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Credores por imóveis	85.687	11.930
Permuta física (i)	77.821	67.475
Permuta financeira (ii)	87.773	117.709
Adiantamento de clientes	63.531	60.374
	<u>314.812</u>	<u>257.488</u>
Circulante	108.819	80.269
Não circulante	205.993	177.219

- (i) Refere-se a permutas para futuros Empreendimentos a serem lançados de acordo com o plano aprovado pela Administração da Companhia. A previsão para novos lançamentos é a partir de 2025.
- (ii) São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC. Para os empreendimentos em construção a permuta financeira é atualizada com base na expectativa de evolução do VGV.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R\$917.826, (R\$817.826 e em 31 de dezembro de 2024) representado por 152.183 (135.602 em 31 de dezembro de 2024) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, conforme aumento de capital dos atos societários a saber:

Composição acionária:

Acionista	Participação	
	31/12/2025	31/12/2024
Ther Gold Participações e Administração S.A.	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

- (i) Em 4 de agosto de 2025 a Companhia deliberou o aumento de capital social com aporte de R\$100.000, realizado pela única Acionista, com emissão de 16.581 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Capital autorizado - A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social no limite total de R\$3 bilhões, independentemente de reforma estatutária.

Cálculo do lucro por ação	31/12/2025	31/12/2024
<u>Numerador básico</u>		
Lucro (Prejuízo) não distribuído	<u>(161.827)</u>	<u>52.892</u>
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	(161.827)	52.892
<u>Denominador básico (em milhares de ações)</u>		
Média ponderada do número de ações	<u>143.893</u>	<u>135.602</u>
Lucro (Prejuízo) básico por ação em Reais	(1.125)	390

Cálculo de reserva legal	31/12/2025	31/12/2024
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(161.827)	52.892
Reserva Legal - 5%	-	2.645
<u>Dividendos</u>		
Base de cálculo dividendos	-	50.247
Dividendos mínimos obrigatórios	-	12.562
Dividendos adicionais	-	32.291

16. LUCRO BRUTO

Apresentamos a seguir a composição de receita líquida e dos custos relacionados às receitas de venda de imóveis, prestação de serviços de construção, taxa de administração entre outras receitas operacionais:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	-	-	852.832	1.234.562
Com prestação de serviços (i)	72.388	92.322	51.345	59.729
Comissões e Corretagem (ii)	-	-	2.302	5.917
Outras Receitas	-	-	8.328	6.788
(-) AVP	-	-	16.447	(9.854)
(-) PCLD	-	-	39	213
(-) Provisão para Distrato	-	-	16.606	(11.131)
(-) Impostos incidentes	(4.990)	(5.509)	(24.755)	(31.691)
Receita operacional líquida	67.398	86.813	923.144	1.254.533
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(621.644)	(887.508)
Custo Financeiro	-	-	(63.470)	(47.290)
Provisão p/ distrato - custo	-	-	(9.500)	9.375
Provisão para Garantia	-	-	(6.408)	(8.905)
Custo prestação de serviço	(61.439)	(80.497)	(66.169)	(81.787)
Custo total dos imóveis vendidos	(61.439)	(80.497)	(767.191)	(1.016.115)
Lucro bruto	5.959	6.316	155.953	238.418

(i) Refere-se a receita de taxa de administração e gerenciamento referente as obras com parceiros.

(ii) Refere-se a receita com comissões e corretagens da KV Intermediação Ltda.

17. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

17.1. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com Salários e Encargos	(44.046)	(30.961)	(45.595)	(32.051)
Despesas com Benefícios a Empregados	(13.727)	(20.035)	(14.878)	(20.321)
Despesas com Serviços Prestados	(21.404)	(19.780)	(39.795)	(38.297)
Despesas com Informática	(3.703)	(2.927)	(5.101)	(3.941)
Despesas com Manut. De Imóveis Concluídos	(369)	(1.299)	(1.295)	(2.477)
Despesas com IPTU e Condomínios de Imóveis concluídos	(224)	(1.085)	(1.674)	(3.328)
Despesas com Aluguéis	(2.488)	(1.537)	(3.429)	(2.041)
Despesas Judiciais (i)	(14.298)	(2.202)	(16.444)	(2.712)
Outras Despesas Gerais e Administrativas	(1.905)	(3.406)	(7.456)	(5.041)
Total das despesas administrativas	<u>(102.164)</u>	<u>(83.232)</u>	<u>(135.667)</u>	<u>(110.209)</u>

- (i) No decorrer do exercício de 2025, tivemos ações trabalhistas referente aos empreiteiros que não estavam provisionados e foram liquidadas.

17.2. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com Comissões e Corretagens	-	(198)	(8.268)	(6.640)
Despesas com Estande de Vendas	-	(79)	(11.574)	(11.611)
Despesas com Propaganda e Publicidade	(1.100)	(1.806)	(24.842)	(33.402)
Outras Despesa com Marketing	(230)	(188)	(5.751)	(6.155)
	<u>(1.330)</u>	<u>(2.271)</u>	<u>(50.435)</u>	<u>(57.808)</u>

17.3. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisões para Contingências (ii)	(36.851)	1.924	(50.530)	(5.837)
Ganho e Perda com Participações	(1.503)	4.693	(3.901)	10.045
Perda com Projetos (i)	-	-	(30.439)	-
Outras Receitas e (Despesas)	1.220	514	3.233	9.515
	<u>(37.134)</u>	<u>7.131</u>	<u>(81.637)</u>	<u>13.723</u>

- (i) Em 28 de fevereiro de 2025 houve perda com a alienação da participação societária da Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. no valor de R\$13.761. No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia decidiu pela descontinuidade de alguns projetos, entre os valores mais relevantes estão, Terreno Jaquari (SPE Tenessi) no valor de R\$3.125, Terreno Clodomiro (SPE Salta) no valor de R\$2.479, Terreno Salvador Alende (SPE Kallas Argos), no valor de R\$5.132 e Terreno Conexão Barra Funda (SPE Mazda), no valor de R\$4.837, entre outros.

- (ii) Referente ao aumento dos processos relacionados substancialmente por ações trabalhistas com empreiteiros.

18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
RESULTADO FINANCEIRO				
Receita de Aplicação Financeira	3.932	3.097	8.590	7.815
Variação Monetária Ativa	806	669	1.299	723
Outras Receitas (i)	163	1.109	7.333	9.717
	<u>4.901</u>	<u>4.875</u>	<u>17.222</u>	<u>18.255</u>
DESPESAS FINANCEIRAS				
Variação Monetária Passiva	(76)	(55)	(1.346)	(1.761)
Juros sobre Financiamento de Construção	-	-	(2.256)	(1.451)
Juros sobre Capital de Giro	-	(89)	-	(89)
Juros e custos de transação sobre Debêntures	(14.506)	(22.205)	(14.506)	(22.205)
Juros e custos de transação sobre CRI	(4.371)	(5.169)	(4.371)	(5.169)
Descontos Concedidos	(245)	-	(3.627)	(2.633)
Outras Despesas	(2.803)	(926)	(5.443)	(4.091)
	<u>(22.001)</u>	<u>(28.444)</u>	<u>(31.549)</u>	<u>(37.399)</u>
Resultado Financeiro	<u>(17.100)</u>	<u>(23.569)</u>	<u>(14.327)</u>	<u>(19.144)</u>

(i) Refere-se aos juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) das unidades concluídas financiadas diretamente pela Companhia.

19. RECONCILIAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(161.827)	52.892	(136.430)	83.760
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de crédito (débito) de imposto de renda e contribuição social	55.021	(17.983)	46.386	(28.478)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	<u>(1.294)</u>	<u>51.358</u>	<u>(317)</u>	<u>7.652</u>
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	(4.551)	28.791
Créditos fiscais não constituídos	(53.727)	(33.375)	(60.467)	(33.030)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18.949)</u>	<u>(25.065)</u>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(21.466)	(23.699)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	2.517	(1.366)
Alíquota efetiva			(14,21%)	29,92%

20. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS - CONSOLIDADO

Estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias. Em atendimento aos parágrafos nº 20 e nº 21 do ICPC 01 e ao Ofício Circular CVM/SEP 02/2018, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados, e os adiantamentos recebidos estão apresentados nas rubricas “credores por aquisição de imóveis” e “adiantamentos de clientes” (vide nota explicativa nº 13).

As informações referentes aos Empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são como segue:

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(+) Receita bruta total de vendas	1.830.230	2.338.145
(-) Receita bruta total apropriada	(1.380.541)	(1.606.487)
(=) Saldo de receita a apropriar	<u>449.689</u>	<u>731.658</u>
(+) Custo total dos imóveis vendidos	1.258.126	1.611.637
(-) Custo total apropriado	(965.685)	(1.127.349)
(=) Saldo de custo a apropriar	<u>292.441</u>	<u>484.288</u>
Resultado a apropriar (i)	<u>157.248</u>	<u>247.370</u>

(i) Valor não contempla custo financeiro, provisão de garantia, provisões para distrato, ajuste a valor presente, impostos sobre receita e perdas com créditos de liquidação duvidosa.

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente as unidades vendidas

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras		
12 meses	226.330	369.716
Acima de 12 meses	66.111	114.572
	<u>292.441</u>	<u>484.288</u>

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros Ativos de risco. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração.

	Controladora		Consolidado		Nível de Hierarquia	Classificação
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		
<u>Ativos financeiros</u>						
Caixa e equivalentes de caixa	4.881	9.990	134.696	183.902	3	Custo amortizado
Contas a receber	9.409	7.062	626.634	718.758	3	Custo amortizado
Partes relacionadas	60.086	5.792	50.410	29.391	3	Custo amortizado
<u>Passivos financeiros</u>						
Empréstimos e financiamentos	-	-	430.061	255.425	2	Custo amortizado
Debêntures	63.383	124.766	63.383	124.766	2	Custo amortizado
Certificados de Recebíveis Imobiliários	128.549	224.181	128.549	224.181	2 e 3	Custo amortizado e Valor Justo
Fornecedores	4.390	3.963	41.286	41.095	2	Custo amortizado
Distratos a pagar	-	-	5.092	4.134	2	Custo amortizado
Permuta Financeira	-	-	87.773	117.709	2	Custo amortizado
Obrigação por aquisição de imóveis	-	-	85.687	11.930	2	Custo amortizado
Créditos a pagar com partes relacionadas	8.435	41.759	28.520	29.434	3	Custo amortizado

A operação da Companhia está sujeita aos fatores de riscos abaixo descritos:

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação das unidades residenciais comercializadas nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2025, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

(iv) Risco de Operações de derivativos de “Hedge”

Os ganhos ou perdas relacionadas à parcela efetiva dos swaps de taxa de juros que protegem os empréstimos a taxas variáveis, são reconhecidos na demonstração do resultado como despesas ou receitas financeiras, ao mesmo tempo que as despesas de juros dos empréstimos são protegidos.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros que impactam a liquidez da Companhia são conforme segue:

Controladora

	31/12/2025				31/12/2024			
	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores
Até 1 ano	-	63.383	45.072	4.390	-	79.420	43.989	3.963
De 2 a 3 anos	-	-	31.952	-	-	45.346	115.353	-
De 4 a 5 anos	-	-	51.525	-	-	-	64.839	-
Total	-	63.383	128.549	4.390	-	124.766	224.181	3.963

Consolidado

	31/12/2025				31/12/2024			
	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores
Até 1 ano	187.958	63.383	45.072	41.286	3.403	79.420	43.989	41.095
De 2 a 3 anos	242.103	-	31.952	-	252.022	45.346	115.353	-
De 4 a 5 anos	-	-	51.525	-	-	-	64.839	-
Total	430.061	63.383	128.549	41.286	255.425	124.766	224.181	41.095

b) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia poderá efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos Empréstimos.

O cálculo do índice de alavancagem, definido como o quociente da divisão entre o patrimônio líquido pela dívida líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (nota explicativa nº 8)	191.932	348.947	621.993	604.372
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (nota explicativa nº 4)	(4.881)	(9.990)	(134.696)	(183.902)
Dívida líquida	<u>187.051</u>	<u>338.957</u>	<u>487.297</u>	<u>420.470</u>
Patrimônio líquido	774.013	835.840	850.856	886.006
Alavancagem	24,17%	40,55%	57,27%	47,46%

Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de dezembro de 2025 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia.

- (a) Aplicações financeiras, Empréstimos e financiamentos indexados ao CDI.
- (b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR).
- (c) Contas a receber, Empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

O cenário considerado foi Provável: mais provável, avaliação da Administração conforme descrita no quadro abaixo.

Operação	Indexador	Base	Taxa esperada	Cenário base	Cenários - Alta 10%	Cenários - Queda 10%
Aplicações financeiras	CDI	79.630	14,32%	11.403	-	10.263
Contas a receber - imóveis em construção	INCC	554.299	7,03%	38.944	-	35.050
Empréstimos	CDI	176.121	14,32%	25.221	27.743	-
Empréstimos	TR	154.232	2,11%	3.255	3.581	-
Empréstimos	POUPANÇA	99.708	8,26%	8.239	9.063	-
Debêntures	CDI	63.383	14,32%	9.076	9.984	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	CDI	128.549	14,32%	18.408	20.249	-

As taxas futuras do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (14,32%), consideram um horizonte de 12 meses a partir de 31 de dezembro de 2025, com base nas taxas futuras disponibilizadas no website da B3.

As taxas futuras do INCC (7,03%), consideram a média das variações mensais dos últimos 12 meses deste Índice, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, uma vez que não há dados públicos sobre as taxas futuras desta natureza.

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos Empréstimos.

c) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor. Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos Imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos Empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador.
- Inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

22. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

As transações que não afetaram caixa e as demonstrações de fluxo de caixa, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão demonstradas abaixo:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Aquisição de terreno por meio de permutas	31.200	6.450
Juros capitalizados	72.422	43.011
Distribuição de dividendos com créditos de partes relacionadas	77.758	13.063
Aumento e/ou redução de capital com capitalização de reservas e/ou partes relacionadas	252.000	73.989
Compra de propriedade para investimento com saldo de partes relacionadas	19.119	-

23. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliária, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos nestes Empreendimentos.

Assim como mencionado na nota explicativa nº 2.2, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, elas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

A seguir, é apresentada os saldos dos ativos, passivos, patrimônio líquido e participação de não controladores da Companhia por segmento em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Kazzas Incorp.		Kallas Incorp.		Total	
	Consolidado		Consolidado		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Total do ativo	961.632	1.096.045	1.059.452	820.348	2.021.084	1.916.393
Total do passivo	607.336	425.884	562.892	604.503	1.170.228	1.030.387
Patrimônio líquido	341.458	664.231	432.555	171.609	774.013	835.840
Participação não controladores	12.838	5.930	64.005	44.236	76.843	50.166

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos custos da Companhia por segmento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Descrição	31/12/2025		
	Kazzas Incorp. Consolidado	Kallas Incorp. Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas e serviços	669.623	253.521	923.144
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(544.002)	(223.189)	(767.191)
(=) Lucro bruto	125.621	30.332	155.953

Descrição	31/12/2025		
	Kazzas Incorp.	Kallas Incorp.	Consolidado
	Consolidado	Consolidado	
Equivalência patrimonial			(932)
Resultado operacional			(277.124)
Resultado financeiro líquido			(14.327)
Imposto de renda e contribuição social			(18.949)
Prejuízo líquido			<u>(155.379)</u>

Descrição	31/12/2024		
	Kazzas Incorp.	Kallas Incorp.	Consolidado
	Consolidado	Consolidado	
Receita líquida de vendas e serviços	850.493	404.040	1.254.533
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(674.690)	(341.425)	(1.016.115)
(=) Lucro bruto	<u>175.803</u>	<u>62.615</u>	<u>238.418</u>
Equivalência patrimonial			22.506
Resultado operacional			(158.020)
Resultado financeiro líquido			(19.144)
Imposto de renda e contribuição social			(25.065)
Lucro líquido			<u>58.695</u>

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 13 de fevereiro de 2026, a Companhia contratou empréstimo de R\$30.000, junto ao Banco ABC do Brasil S.A., com vencimento final em 13 de agosto de 2027.

Em 13 de fevereiro de 2026, a Companhia efetuou o pagamento de R\$35.000 referente a penúltima parcela das debêntures.

25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Em 24 de fevereiro de 2026, o Conselho da Administração aprovou as Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou a sua divulgação.