

BALANÇOS PATRIMONIAIS

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.209	711	11.034	18.337
Títulos e valores mobiliários	5	720.490	564.276	966.052	746.369
Contas a receber	6.a	35.828	-	841.806	955.312
Imóveis a comercializar	7	14.087	54.764	1.978.650	2.508.750
Demais contas a receber		28.580	21.903	33.417	32.926
Total do ativo circulante		800.194	641.654	3.830.959	4.261.694
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	6.a	110.238	19.850	798.356	421.253
Imóveis a comercializar	7	-	-	68.756	110.976
Adiantamentos para futuros investimentos	8.e	243.715	81.984	87.448	7.081
Partes relacionadas	22.a	627.096	634.162	278.154	217.703
Demais contas a receber		8.649	49.183	19.705	63.815
Total do realizável a longo prazo		989.698	785.179	1.252.419	820.828
Investimentos	8.a	1.176.042	1.201.733	124.908	72.098
Imobilizado		2.221	4.875	7.549	24.294
Total do ativo não circulante		2.167.961	1.991.787	1.384.876	917.220
TOTAL DO ATIVO		2.968.155	2.633.441	5.215.835	5.178.914
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
CIRCULANTE					
Fornecedores		795	5.316	57.973	63.596
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	16.718	15.837	159.011	266.156
Empréstimos e financiamentos	10	58.580	281	221.346	276.311
Adiantamentos de clientes	11	117	2.969	219.984	270.157
Provisão para perdas em sociedades controladas	8	89.061	175.917	438	2.345
Provisões	12	8.833	11.623	41.654	45.595
Partes relacionadas	22.a	25.628	26.180	32.034	10.409
Obrigações por recompra de ações	14.a	2.053	-	2.053	-
Demais contas a pagar		19.742	10.842	66.002	52.604
Total do passivo circulantes		221.539	248.965	800.507	987.173
NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	4.180	19.796	592.844	760.752
Empréstimos e financiamentos	10.a	840.856	555.465	1.269.564	900.510
Adiantamentos de clientes	11	-	-	266.579	274.033
Provisões	12	10.897	9.826	55.276	94.092
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.b	-	-	25.978	22.707
Obrigações por recompra de ações	14.a	5.581	-	5.581	-
Demais contas a pagar		4.685	-	4.750	70.635
Total do passivo não circulante		866.199	585.087	2.220.572	2.122.729
Total do passivo		1.087.738	834.052	3.021.079	3.109.902
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14	1.757.409	1.657.409	1.757.409	1.657.409
Ações restritas e em tesouraria	14.a	(36.816)	(21.278)	(36.816)	(21.278)
Plano de opção de ações	14.b	15.109	33.061	15.109	33.061
Reservas de lucros		137.853	150.163	137.853	150.163
Transação com acionistas		6.862	(19.966)	6.862	(19.966)
		1.880.417	1.799.389	1.880.417	1.799.389
Participação dos não controladores	8.c	-	-	314.339	269.623
Total do patrimônio líquido		1.880.417	1.799.389	2.194.756	2.069.012
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.968.155	2.633.441	5.215.835	5.178.914

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
OPERAÇÕES CONTINUADAS					
Receita dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	108.249	38.402	1.920.257	2.157.292
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17.a	(85.559)	(48.860)	(1.399.613)	(1.579.582)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		22.690	(10.458)	520.644	577.710
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	17.b	(2.802)	(3.374)	(138.239)	(104.467)
Gerais e administrativas	17.b	(84.586)	(81.068)	(88.996)	(89.270)
Remuneração da Administração	17.b	(30.368)	(30.056)	(30.368)	(30.109)
Provisões	12.e	(10.950)	(13.871)	(26.729)	(128.710)
Outras despesas operacionais, líquidas		(30.424)	8.953	(8.612)	(7.581)
		(159.130)	(119.416)	(292.944)	(360.137)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(136.440)	(129.874)	227.700	217.573
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Perda na alienação de participação em sociedade investida	8	-	(116.068)	0	(116.068)
Equivalência patrimonial	8.a	349.895	260.614	24.206	3.610
		349.895	144.546	24.206	(112.458)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	19	(73.186)	(54.859)	(41.550)	(48.186)
Receitas financeiras	19	97.422	71.896	140.962	104.133
		24.236	17.037	99.412	55.947
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		237.691	31.709	351.318	161.062
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	20	-	-	(48.995)	(38.369)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	20	-	-	(3.271)	(1.574)
LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		237.691	31.709	299.052	121.119
OPERAÇÕES DESCONTINUADAS					
Resultado descontinuado	24	-	10.399	-	10.399
Resultado líquido do exercício das operações descontinuadas		-	10.399	-	10.399
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS		237.691	42.108	299.052	131.518
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL					
Acionistas				237.691	42.108
Participação dos não controladores				61.361	89.410
				299.052	131.518
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS:					
Operações continuadas				237.691	31.709
Operações descontinuadas				-	10.399
				237.691	42.108
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$					
Lucro básico por ação	15.a			1,45	0,32
Lucro diluído por ação	15.b			1,42	0,31

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	237.691	42.108	299.052	131.518
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	237.691	42.108	299.052	131.518
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL				
Acionistas			237.691	42.108
Participação dos não controladores			61.361	89.410
			299.052	131.518
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS:				
Operações continuadas	-	-	237.691	31.709
Operações descontinuadas	-	-	-	10.399
			237.691	42.108

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Ações restritas e em tesouraria				Transações entre acionistas	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Plano de opção de ações		Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		1.657.409	(555)	(9.300)	36.952	(25.697)	34.274	253.319	-	1.946.402	933.511	2.879.913
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	14.a	-	-	16.998	(16.998)	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações - Stock Options	14.b	-	-	-	13.107	-	-	-	-	13.107	-	13.107
Aquisições de ações em tesouraria	14.a	-	555	(28.976)	-	-	-	-	-	(28.421)	-	(28.421)
Operações com não controladores:												
Aumento/Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	110.781	110.781
Operação descontinuada		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(864.079)	(864.079)
Destinação de Lucros:												
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	-	42.108	42.108	-	89.410	131.518
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	2.105	(2.105)	-	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	(59.998)	(59.998)	-	-	(59.998)
Dividendos complementares	14.d	-	-	-	-	-	-	(119.539)	(119.539)	-	-	(119.539)
Alienação de participação societária		-	-	-	-	5.730	-	-	-	5.730	-	5.730
Constituição da reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	(19.996)	19.996	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		1.657.409	-	(21.278)	33.061	(19.966)	36.379	113.784	-	1.799.389	269.623	2.069.012
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	14.a	-	-	20.109	(27.098)	-	-	-	-	(6.989)	-	(6.989)
Concessão de ações - Stock Options	14.b	-	-	-	21.259	-	-	-	-	21.259	-	21.259
Reclassificação para o passivo (ii)	14.a	-	-	-	(12.113)	-	-	-	-	(12.113)	-	(12.113)
Aquisições de ações em tesouraria	14.a	-	-	(28.013)	-	-	-	-	-	(28.013)	-	(28.013)
Ações sujeitas a recompra	14.a	-	-	(7.634)	-	-	-	-	-	(7.634)	-	(7.634)
Capital Social												
Aumento de capital	14	100.000	-	-	-	-	-	(100.000)	-	-	-	-
Operações com não controladores:												
Aumento/Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.645)	(16.645)
Destinação de Lucros:												
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	-	237.691	237.691	-	61.361	299.052
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	11.885	(11.885)	-	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	(150.000)	(150.000)	-	-	(150.000)
Alienação de participação societária (i)	8	-	-	-	-	26.827	-	-	-	26.827	-	26.827
Constituição da reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	75.806	(75.806)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		1.757.409	-	(36.816)	15.109	6.861	48.264	89.590	-	1.880.417	314.339	2.194.756

(i) Refere-se a ganho na alienação de participação societária sem perda de controle, conforme nota 8.

(ii) Em 31 de dezembro de 2025, R\$ 12.113 foram reclassificados para o passivo, em razão de cláusulas contratuais que estabelecem que os beneficiários somente poderão alienar tais ações à própria Companhia, o que caracteriza uma obrigação futura da Companhia, conforme nota 14.b. Essa reclassificação está em conformidade com os critérios previstos no Pronunciamento Técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações.

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	237.691	31.709	351.318	161.062
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(349.895)	(260.614)	(24.206)	(3.610)
Resultado na alienação de participação societária	-	116.068	-	116.068
Depreciações e amortizações	3.409	3.573	4.127	4.129
Provisões	438	40.318	(40.600)	169.129
Juros provisionados	86.933	66.090	154.845	131.988
Juros apropriados em aplicações financeiras	(91.512)	(61.544)	(125.014)	(82.215)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(126.216)	(2.120)	(263.597)	(76.105)
Imóveis a comercializar	40.677	(48.007)	572.320	10.986
Demais contas a receber	33.857	(2.487)	43.618	(1.484)
Fornecedores	(4.521)	(4.195)	(5.623)	(17.645)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(14.735)	35.633	(275.053)	(385.203)
Adiantamentos de clientes	(2.852)	976	(57.627)	79.419
Demais passivos	5.947	(32.177)	(60.121)	(128.753)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(180.778)	(116.777)	274.387	(22.234)
Juros pagos	(83.199)	(64.084)	(136.550)	(121.557)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(48.995)	(38.237)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(263.977)	(180.861)	88.842	(182.027)
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS				
Resultado de investimentos descontinuados	-	10.399	-	10.399
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais descontinuadas	-	10.399	-	10.399
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(64.702)	(169.890)	(94.669)	(156.901)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(755)	2.412	12.618	6.249
Caixa recebido pela alienação de sociedade investida	-	163.129	-	163.129
Aumento (Redução) dos investimentos	143.549	(160.398)	(5.040)	(860)
Lucros recebidos	172.010	212.454	1.357	13.387
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(161.731)	122.750	(80.367)	2.937
De acionistas não controladores				
Valores recebidos pela venda de participação em controlada	-	142.678	-	142.678
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	88.371	313.135	(166.101)	170.619
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	339.957	100.000	805.870	520.754
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(22.319)	(510.076)	(400.478)
	339.957	77.681	295.794	120.276
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	6.514	26.021	(38.826)	16.755
Dividendos pagos	(149.988)	(229.536)	(149.988)	(229.536)
Aquisições de ações em tesouraria	(20.378)	(28.421)	(20.379)	(28.421)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(16.645)	110.781
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	176.105	(154.255)	69.956	(10.146)
	498	(11.582)	(7.303)	(11.155)
No início do exercício	711	12.293	18.337	29.492
No final do exercício	1.209	711	11.034	18.337
AUMENTO LÍQUIDO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	498	(11.582)	(7.303)	(11.155)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	61.387	445	1.950.449	2.542.547
Outras receitas	53.079	43.221	39.424	39.499
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(22.017)	(44.927)
	114.466	43.666	1.967.856	2.537.119
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(47.827)	(11.708)	(1.259.979)	(1.716.876)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(63.447)	(25.823)	(195.215)	(286.650)
Perda e recuperação de valores ativos	(21.707)	(10.241)	(21.737)	(12.417)
	(132.981)	(47.772)	(1.476.931)	(2.015.943)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(18.515)	(4.106)	490.925	521.176
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(3.409)	(3.573)	(4.127)	(4.725)
	(3.409)	(3.573)	(4.127)	(4.725)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(21.924)	(7.679)	486.798	516.451
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	349.895	260.614	24.206	4.194
Resultado da alienação de participação societária em investida	-	(116.068)	-	(116.068)
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	97.422	71.896	140.962	138.998
Outras transferências recebidas	21.589	16.271	21.589	16.271
	468.906	232.713	186.757	43.395
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	446.982	225.034	673.555	559.845
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(102.487)	(98.819)	(106.756)	(116.983)
Benefícios	(11.921)	(13.025)	(12.827)	(15.249)
FGTS	(5.402)	(5.328)	(5.703)	(6.009)
Impostos, taxas e contribuições				
Pessoal	(13.072)	(7.938)	(106.455)	(103.819)
Salários	(3.123)	(2.611)	(4.121)	(3.777)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(70.583)	(51.254)	(132.366)	(126.576)
Aluguéis	(101)	(346)	(101)	(377)
Outras	(2.602)	(3.605)	(6.174)	(15.465)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(150.000)	(179.537)	(150.000)	(179.537)
Lucros retidos dos exercícios	(87.691)	137.429	(87.691)	112.168
Participação dos não controladores	-	-	(61.361)	(104.221)
	(446.982)	(225.034)	(673.555)	(559.845)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Suas ações são negociadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código de negociação EVEN3, estando listada no segmento Novo Mercado, que reúne empresas com os mais elevados padrões de governança corporativa.

A Companhia, principalmente por meio de suas controladas (“Grupo”), tem como atividade principal a construção e incorporação de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, com atuação concentrada predominantemente nas regiões Sul e Oeste da cidade de São Paulo.

O desenvolvimento dos empreendimentos é realizado por meio de sociedades controladas e coligadas, constituídas com o propósito específico de viabilizar cada projeto. Essas sociedades podem ser integralmente controladas pela Companhia ou formadas em parceria com outros investidores. As controladas compartilham a estrutura corporativa da Companhia, incluindo custos administrativos, gerenciais e operacionais, o que permite maior eficiência na gestão dos empreendimentos e sinergia entre as operações.

1.1 Reforma Tributária sobre o consumo

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 45/2019, posteriormente convertida na Emenda Constitucional nº 132/2023, que instituiu o novo modelo de Imposto sobre Valor Agregado (IVA) Dual, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência da União, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência dos Estados e Municípios.

Com base nesse novo arcabouço constitucional, foram editadas normas infraconstitucionais essenciais à implementação da reforma, incluindo:

- Lei Complementar nº 214/2025, publicada em janeiro de 2025, que estabeleceu normas gerais relativas ao IBS, à CBS e ao Imposto Seletivo (IS), além de diretrizes para o Comitê Gestor; e
- Lei Complementar nº 227/2026, sancionada em janeiro de 2026, que dispôs sobre a gestão e a administração do IBS e criou formalmente o respectivo Comitê Gestor, órgão responsável pela operacionalização do novo sistema tributário.

O conjunto dessas normas constitui a Reforma Tributária sobre o consumo, cujo objetivo principal é simplificar, harmonizar e conferir maior transparência ao sistema tributário brasileiro.

A reforma prevê a substituição de tributos atualmente existentes por novos tributos de caráter não cumulativo. No âmbito estadual e municipal, o ICMS e o ISS serão substituídos pelo IBS. No âmbito federal, o PIS e a COFINS serão substituídos pela CBS. Adicionalmente, será instituído o Imposto Seletivo (IS), destinado a incidir sobre bens e serviços considerados prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, substituindo o atual IPI.

Atualmente, parcela relevante das operações da Companhia, referentes à atividade de incorporação imobiliária, é realizada por meio de sociedades controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação (RET). Nesse regime, o imposto de renda e a contribuição social são apurados à alíquota de 1,92% sobre a receita bruta (equivalente a 4% quando considerados PIS e COFINS). As operações de incorporação imobiliária não estão sujeitas à incidência de ICMS, ISS ou IPI.

A implementação da PEC ocorrerá de forma gradual, mediante regulamentação por Leis Complementares. As discussões atuais indicam que a alíquota média do novo IVA poderá situar-se em torno de 27%, contemplando alíquota padrão, alíquotas reduzidas e hipóteses de isenção para determinados setores. O texto preliminar prevê ainda um período de transição entre 2026 e 2032, durante o qual coexistirão o sistema tributário atual e o novo modelo.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

A Companhia tem acompanhado de forma contínua a evolução das discussões legislativas e participado ativamente de fóruns técnicos relacionados aos impactos da Reforma Tributária sobre o setor de incorporação imobiliária.

Adicionalmente, está conduzindo levantamentos detalhados e análises de viabilidade econômica, operacional e tributária, de modo a avaliar, caso a caso, eventuais impactos e a adequação de suas operações ao novo modelo de apuração, considerando o conjunto de variáveis estratégicas envolvidas.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem um maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

A Administração afirma que todas as informações relevantes, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As presentes demonstrações financeiras, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 20 de março de 2026.

a) 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 contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) aplicáveis às entidades de construção e 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, segue o entendimento disposto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, emitido pela CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM.

b) 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), notadamente o Pronunciamento Técnico – CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações financeiras, identificadas como controladora e consideram, igualmente, a aplicação do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15 – CPC 47), 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 normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), 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 normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) 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.

c) Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“covenant”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.2 Consolidação

2.2.1 Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida (Nota 8). Adicionalmente, a Companhia e determinada sociedade controlada mantém Fundos exclusivos para aplicações financeiras do Grupo (Nota 5), os quais também são consolidados. Transações entre a Companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

b) Empresas não controladas

A Companhia mantém participação em coligadas e em sociedades nas quais a Companhia não exerce a atividade preponderante para definição de controle.

A Companhia apresenta suas participações em não controladas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

c) Transações e participações não controladoras

A Companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada na conta transitória de “Lucros (prejuízos) acumulados”, no patrimônio líquido. Os ganhos ou as perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados nessa rubrica do patrimônio líquido.

d) Perda de controle em controladas

A Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

e) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

A Companhia trata as transações como coligadas e empreendimentos controlados em conjuntos quando tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

2.2.2 Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Por esse motivo, nas demonstrações financeiras individuais é feita a capitalização de juros incorridos pela controladora sobre os recursos aportados nas controladas para fazer face ao financiamento de seus empreendimentos imobiliários, gerando diferença em relação às demonstrações financeiras separadas previstas nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) (Nota 2.1(b))

2.3 Moeda funcional

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações com liquidez em até 90 dias da data de aplicação, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

2.5 Ativos financeiros

2.5.1 Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao custo amortizado
- Mensurados ao valor justo por meio do resultado

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, o Grupo mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

2.5.3 “Impairment” de ativos financeiros

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48

e, por isso, reconhece as perdas esperadas doze meses antes da entrega no empreendimento.

O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.6 Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de cada contrato seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo desse contrato é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros (Nota 2.5.3).

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação de Índices Contratuais e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis". Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.7 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos para comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento), incorridos durante o período de construção.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os ativos destinados à venda, substancialmente representados por imóveis em construção, são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação.

Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor de venda menos custos para vender. Os terrenos com previsão de lançamentos dos respectivos empreendimentos em até um ano são classificados no ativo circulante e os demais no não circulante.

2.8 Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes, se o pagamento for devido no exercício de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.9 Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção) ou na demonstração do resultado.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos, são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras da controladora (Nota 2.2.2).

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.

2.10 Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

A Companhia e suas sociedades controladas e coligadas concedem o exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A Companhia monitora mensalmente a evolução das margens de seus respectivos projetos e constitui provisão para perdas quando a margem acumulada apresenta-se negativa ao final de cada exercício.

2.11 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025*(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)*

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET.

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS).

2.12 Benefícios a empregados**a) Remuneração com base em ações**

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado com suas ações, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), com contrapartida registrada no patrimônio líquido ou no passivo, conforme a natureza da obrigação.

b) Participação nos resultados

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.13 Capital social

Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.14 Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

2.15 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15 - CPC 47) para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC, em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda do Grupo. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia em exercícios subsequentes, utilizando os procedimentos descritos a seguir:

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Para os contratos de venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao

resultado.

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária, segundo os índices contratuais). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado a POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA ou do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, conforme aplicável a cada contrato, e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis". Após essa fase, para as vendas com financiamento feito pelo Grupo diretamente aos seus clientes, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como descrito no item 2.16(a).

c) Receita de serviços

A controladora presta serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e/ou coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidada corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e/ou a coligadas.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, consoante os termos contratuais.

d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

Sobre as contas a receber de financiamento feito pelo Grupo diretamente aos seus clientes, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.16 Distribuição de dividendos

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

A obrigação de distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base no previsto em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.17 Reservas de lucros

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de retenção de lucros objetiva atender ao plano de investimentos, proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 14), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

2.18 Resultado básico e diluído por ação

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.

2.19 Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pelo Grupo e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pelo Grupo, conforme requerido pela legislação societária brasileira, 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 normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*).

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.19.1 Reapresentação do valor adicionado ("DVA")

A Companhia está reapresentando a DVA do resultado do exercício findo em 31 de dezembro para refletir as seguintes alterações:

- (a) Desagregação da rubrica de "Incorporação, revenda de imóveis e serviços", para rubrica individuais de "Outras receitas".
 - (i) Reclassificação do valor de Inss referente a reoneração para subgrupo "impostos, taxas contribuições", na rubrica "Federal".
- (b) Realocado os valores referente a pessoas para o grupo pessoal na rubrica de salários, benefícios e FGts e para grupo de Impostos, taxas e contribuições na rubrica de Federal. Realocação do Juros capitalizado, para o grupo de Remuneração de Capitais de terceiros na rubrica de Juros.
- (c) Desagregado os valores referente aos impairment's para a rubrica "perda e recuperação de valores ativos". Realocação dos valores referente a IPTU para o grupo "impostos, taxas e contribuições" na rubrica "Municipal". Desagregado os valores referente ao pclid para o grupo de Receita na rubrica "perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa".
- (d) Desagregado os valores referente as "Receita de dividendos" para a rubrica " outras transferências recebidas.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

	Controladora		
	Divulgado 31/12/2024	Ajustes/ Reclassificação	Reapresentada 31/12/2024
RECEITA			
Receita de incorporação e revenda de imóveis (a) (i)	46.296	45.851	445
Receitas de Serviços	-	(43.221)	43.221
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	-	-
	46.296	2.630	43.666
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS			
Custo (b)	(48.860)	(37.152)	(11.708)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais (c)	(22.876)	2.947	(25.823)
Perda e recuperação de valores ativos	-	10.241	(10.241)
	(71.736)	(23.964)	(47.772)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(25.441)	(21.335)	(4.106)
RETENÇÕES			
Depreciações e amortizações	(3.573)	-	(3.573)
	(3.573)	-	(3.573)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(29.014)	(21.335)	(7.679)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	260.614	-	260.614
Resultado da alienação de participação societária em investida	(116.068)	-	(116.068)
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	71.896	-	71.896
Outras transferências recebidas (d)	-	(16.271)	16.271
	216.442	(16.271)	232.713
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	187.428	(37.606)	225.034
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO			
Pessoal			
Salários	(72.244)	26.575	(98.819)
Benefícios	(6.986)	6.039	(13.025)
FGTS	(2.992)	2.336	(5.328)
Impostos, taxas e contribuições	(7.894)	(7.894)	-
Federal	-	7.938	(7.938)
Municipal	-	2.611	(2.611)
Remuneração de Capitais de terceiros			
Juros	(51.254)	-	(51.254)
Aluguéis	(346)	-	(346)
Outras	(3.605)	-	(3.605)
Remuneração de Capitais de Próprios			
Dividendos	(179.537)	-	(179.537)
Lucro retidos dos exercícios	137.429	-	137.429
Participação dos não controladores	-	-	-
	(187.428)	37.605	(225.034)

	Consolidado		
	Divulgado 31/12/2024	Ajustes/ Reclassificação	Reapresentada 31/12/2024
RECEITA			
Receita de incorporação e revenda de imóveis (a) (i)	2.539.458	(3.089)	2.542.547
Receitas de Serviços	-	(39.499)	39.499
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	44.927	(44.927)
	2.539.458	2.339	2.537.119
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS			
Custo (b)	(1.837.402)	(120.526)	(1.716.876)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais (c)	(296.116)	(9.466)	(286.650)
Perda e recuperação de valores ativos	-	12.417	(12.417)
	(2.133.518)	(117.575)	(2.015.943)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	405.940	(115.236)	521.176
RETENÇÕES			
Depreciações e amortizações	(4.725)	-	(4.725)
	(4.725)	-	(4.725)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	401.214	(115.236)	516.451
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	4.194	-	4.194
Resultado da alienação de participação societária em investida	(116.068)	-	(116.068)
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	138.998	-	138.998
Outras transferências recebidas (d)	-	(16.271)	16.271
	27.124	(16.271)	43.395
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	428.338	(131.507)	559.845
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO			
Pessoal			
Salários	(87.886)	29.097	(116.983)
Benefícios	(8.365)	6.884	(15.249)
FGTS	(3.464)	2.545	(6.009)
Impostos, taxas e contribuições	(104.055)	(104.055)	-
Federal	-	103.819	(103.819)
Municipal	-	3.777	(3.777)
Remuneração de Capitais de terceiros			
Juros	(37.137)	89.440	(126.576)
Aluguéis	(377)	-	(377)
Outras	(15.465)	-	(15.465)
Remuneração de Capitais de Próprios			
Dividendos	(179.537)	-	(179.537)
Lucro retidos dos exercícios	112.168	-	112.168
Participação dos não controladores	(104.221)	-	(104.221)
	(428.338)	131.507	(559.845)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025*(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)***2.20 Instrumentos Financeiros**

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 48
Títulos e valores mobiliários	Custo amortizado
Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado
Empréstimos e Financiamentos	Custo amortizado

2.21. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente:

- Alterações ao IAS 21/ CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis.

A Companhia não teve nenhum impacto material com essas alterações em suas operações ou demonstrações financeiras.

Normas emitidas e que ainda entrarão em vigência:

- Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros – vigência à partir de 1 de janeiro de 2026.
- Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza – vigência à partir de 1 de janeiro de 2026.
- IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras – vigência à partir de 1 de janeiro de 2027.
- IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas: Divulgações e alterações – vigência à partir de 1 de janeiro de 2027.
- Melhorias Anuais às normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) – vigência à partir de 1 de janeiro de 2026.
- Alterações ao IAS 21 - Tradução para uma Moeda de Apresentação Hiperinflacionária – vigência à partir de 1 de janeiro de 2027.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

As estimativas e os julgamentos contábeis críticos são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais.

3.1 Estimativas críticas na aplicação das políticas contábeis materiais

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

Reconhecimento de receita e “impairment” de contas a receber

O Grupo usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos

de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras e então se efetiva a entrega da unidade vendida ao adquirente ou, no caso de financiamento pela Companhia, é efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

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

- (i) por ocasião do reconhecimento da receita, são provisionados aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de resultado “Receita dos imóveis vendidos e serviços prestados” e “Custo incorrido das vendas realizadas”; e
- (ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas e a expectativa da disponibilidade de crédito por ocasião da entrega das unidades, afetando a rubrica de resultado de “Despesas Operacionais”.

Provisões de Contingência

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e 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 internos e 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.

Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No mínimo, ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis materiais

Julgamentos críticos na interpretação de legislação tributária

As sociedades controladas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a qual considera o método de percentual de conclusão da Obra (POC) para seu reconhecimento, bem como são determinadas com base em legislação específica, uma vez que não adotam a tributação pelo Lucro Real. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

consultores jurídicos.

Julgamentos críticos na determinação do controle de sociedades investidas

A Companhia detém participação societária relevante em elevado número de sociedades, como apresentado na Nota 8, em algumas das quais possui acordo de acionistas que estabelece os termos significativos relacionados com a gestão dos negócios dessas sociedades. Nessas circunstâncias, a avaliação de possuir o poder sobre a investida, bem como a capacidade de utilizar esse poder para afetar o valor de seus retornos sobre a investida, requer julgamentos significativos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e contas correntes	1.209	711	11.034	18.337
	1.209	711	11.034	18.337

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Certificado de Depósito Bancário - CDB (i)	424.025	201.967	483.670	262.685
Fundos de Investimento (ii)	296.466	362.309	482.382	483.684
	720.490	564.276	966.052	746.369
Ativo circulante	720.490	564.276	966.052	746.369
Ativo não circulante	-	-	-	-

(i) Os Certificados de Depósito Bancário (CDB) referem-se a aplicações emitidas por instituições financeiras de primeira linha. Em 31 de dezembro de 2025, esses CDBs apresentavam rentabilidade média equivalente a 99,91% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (2024: 100,29% do CDI). As aplicações possuem liquidez imediata, permitindo resgate a qualquer momento sem prejuízo dos rendimentos acumulados. Contudo, não há intenção de realizar resgates em prazo inferior a 90 dias

(ii) Os recursos estão alocados em:

Fundo Exclusivo, com liquidez diária e carteira composta por títulos públicos e privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, indexados ao CDI ou à taxa Selic. A rentabilidade média no período encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de 100,56% do CDI (2024: 101,33%).

Fundo de Investimento, com alocação em títulos privados de baixo risco de crédito, cuja rentabilidade média no período encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de 101,43% do CDI (2024: 107,78%).

O Fundo Exclusivo em 31 de dezembro de 2025 é composto, conforme abaixo:

	2025	2024
Certificado de Depósito Bancário	57.551	29.172
Letras Financeiras	214.420	43.049
Títulos Públicos	210.411	411.463
Total	482.382	483.684

A gestão de tesouraria do Grupo, incluindo os Fundos Exclusivos, é conduzida com base no planejamento do fluxo de caixa consolidado da Companhia e de suas controladas. As decisões de investimento consideram a liquidez necessária para as operações, sendo que, no momento da aplicação, não há intenção de resgate em prazo inferior a 90 dias. Por esse

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

motivo, tais aplicações não são classificadas como “Caixa e equivalentes de caixa”, conforme definido pelas normas contábeis aplicáveis. Essa classificação também leva em conta as características específicas de cada tipo de título. Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa, essas aplicações são apresentadas na rubrica “Atividades de investimento”.

As aplicações em Certificados de Depósito Bancário (CDBs) são classificadas como ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. Já a carteira dos Fundos Exclusivos é mensurada a valor justo, com as variações reconhecidas diretamente no resultado, na rubrica “Receitas financeiras”.

6. CONTAS A RECEBER

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Em repasse bancário	-	-	119.743	375.181
Financiamento próprio	-	-	61.249	41.442
Perda estimada para distratos	-	-	(16.572)	(19.395)
Empreendimentos concluídos	-	-	164.420	397.228
Receita apropriada	-	-	2.947.675	2.260.843
Parcelas recebidas	-	-	(1.642.455)	(1.331.308)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	142.902	110.234
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.448.123	1.039.769
Perda estimada para distratos	-	-	(38.516)	(15.367)
Ajuste a valor presente	-	-	(71.929)	(55.062)
Empreendimentos em construção	-	-	1.337.677	969.340
Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(14.077)	(14.529)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.488.021	1.352.039
Outras contas a receber (i)	146.066	19.850	152.141	24.525
Contas a receber apropriadas	146.066	19.850	1.640.162	1.376.564
Circulante	35.828	-	841.806	955.312
Não circulante	110.238	19.850	798.356	421.253

(i) O aumento observado na rubrica de Demais Contas a Receber, na comparação entre 2025 e 2024, decorre substancialmente da alienação de participação societária e venda de terreno.

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, estão deduzidos o ajuste a valor presente, à taxa de 6,94% a.a (6,94% a.a em 31 de dezembro 2024).

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

A seguir, apresenta-se a análise dos vencimentos das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e em construção, desconsiderando os efeitos das perdas estimadas para distratos e do ajuste a valor presente. Os valores estão organizados por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Vencidas	-	-	77.264	138.529
A vencer:				
2025	-	-	-	961.236
2026	37.593	-	847.886	434.560
2027	32.381	-	704.257	454.233
2028	32.224	-	323.943	90.259
2029	43.868	19.850	836.101	191.827
2030 em diante	-	-	307.587	82.609
	146.066	19.850	3.097.038	2.353.253

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

Contas a receber apropriado	146.066	19.850	1.486.213	1.346.157
Contas a receber a apropriar	-	-	1.610.825	1.007.096

O saldo das contas a receber apresentado no ativo circulante corresponde às parcelas cuja expectativa de recebimento ocorrerá nos próximos 12 meses, sendo a parcela remanescente da receita apropriada classificada no ativo não circulante. A seguir, apresenta-se a análise do saldo contábil vencido das contas a receber de clientes:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Vencidas:				
Até três meses	-	-	9.029	70.194
De três a seis meses	-	-	1.223	17.291
Acima de seis meses	-	-	25.517	31.743
Imóveis concluídos	-	-	35.769	119.228
Vencidas:				
Até três meses	-	-	27.628	15.994
De três a seis meses	-	-	7.999	1.583
Acima de seis meses	-	-	5.868	1.724
Imóveis em construção	-	-	41.495	19.302
Total	-	-	77.264	138.529

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros é avaliada com base nas garantias associadas. Os imóveis são entregues aos clientes somente após a quitação do saldo devedor, geralmente por meio de financiamento bancário. As contas a receber oriundas de financiamento próprio são garantidas por alienação fiduciária dos próprios imóveis comercializados.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terrenos destinados a futuras incorporações, bem como pelos valores contabilizados referentes às unidades imobiliárias disponíveis para comercialização, incluindo imóveis prontos e em construção, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Adiantamento a fornecedores	1.184	40	48.433	45.819
Terrenos	12.903	54.724	453.757	963.460
Imóveis em construção (i)	-	-	1.241.112	1.240.250
Imóveis concluídos (i)	-	-	326.507	392.170
	14.087	54.764	2.069.809	2.641.699
Perda estimada para ajuste a valor de mercado	-	-	(22.402)	(21.973)
	14.087	54.764	2.047.407	2.619.726
Circulante	14.087	54.764	1.978.650	2.508.750
Não circulante	-	-	68.756	110.976

Os imóveis classificados no grupo de não circulante referem-se a terrenos cujo lançamentos estão previstos para ocorrer em prazo superior a um ano.

(i) O valor estimado das unidades a serem distratadas dentro da rubrica de imóveis em construção e concluídos totalizando R\$ 43.674 (nota explicativa 12d e 12e) (R\$ 32.782 em 31 de dezembro de 2024). Estes valores somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 10.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser demonstrada como segue:

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo nos estoques no início do exercício	68.501	95.094
Operação descontinuada	-	(20.340)
Encargos financeiros incorridos no exercício	79.110	83.187
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(96.990)	(89.440)
Saldo nos estoques no fim do exercício	50.621	68.501

8. INVESTIMENTOS E PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Em sociedades controladas	1.082.894	1.158.617	-	-
Em sociedades não controladas	93.148	43.116	124.908	72.098
	1.176.042	1.201.733	124.908	72.098
Provisão para perdas em sociedades controladas	(88.623)	(173.572)	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas em conjunto	(438)	(2.345)	(438)	(2.345)
	(89.061)	(175.917)	(438)	(2.345)
Total Investimentos	1.086.981	1.025.816	124.470	69.753

a) Movimentação dos investimentos e da para perdas em sociedades controladas

	Controladora	Consolidado
	1.339.715	57.573
Saldo em 31/12/2023		
Aumento/redução de capital	233.562	67.300
Alienação de participação societária Melnick	(460.626)	(23.385)
Alienação de participação societária	(29.106)	-
Lucros recebidos	(212.454)	(13.387)
Equivalência patrimonial	260.614	3.610
Provisão para perda de investimentos	69.605	-
Impairment	(10.241)	(10.241)
Juros capitalizados	12.624	-
Outros	(1.960)	(9.372)
Saldo em 31/12/2024	1.201.733	72.098
Aumento/redução de capital	(14.294)	32.441
Alienação de participação societária (i)	(115.471)	-
Lucros recebidos	(172.010)	(1.357)
Equivalência patrimonial	349.895	24.206
Provisão para perda de investimentos	(86.855)	(1.907)
Juros capitalizados	14.798	-
Outros	(1.754)	(573)
Saldo em 31/12/2025	1.176.042	124.908

(i) No primeiro trimestre, a Companhia alienou 25% do projeto Casa Madalena por R\$49.038. O montante correspondente a baixa de investimento foi de R\$22.213, tendo sido apurado um ganho na alienação de participação societária a não controladores de R\$26.827, classificado no Patrimônio Líquido.

No terceiro trimestre, a Companhia concluiu a alienação da totalidade da participação na investida MOFARREJ 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda., após o cumprimento das condições previstas em cláusulas resolutivas do contrato. O valor registrado referente à baixa do investimento foi de R\$ 93.258. Como já havia sido reconhecida perda por impairment em exercícios anteriores, no montante de R\$ 22.311, a operação não gerou impacto no resultado do período. O valor da transação será recebido em 48 parcelas mensais, corrigidas monetariamente pelo IPCA. Em 31 de dezembro de 2025 o ajuste a valor presente registrado totalizou R\$ 12.539.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

Empresa	Participação %		Patrimônio Líquido		Lucro Líquido		Investimento	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	Even Sp 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	191.408	123.826	30.601	71.982	141.712
Real Parque O1 Investimentos Imobiliários Spe Ltda.	100,0%	100,0%	141.702	15.899	125.803	(338)	141.702	15.899
Even SP 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,0%	100,0%	102.579	(6.604)	10.296	(6.103)	76.934	(6.604)
Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	82.447	84.169	426	39.694	82.447	84.169
Even-Sp 15/10 Empreendimentos Imobiliários Scp	100,0%	100,0%	65.507	75.208	34.153	29.473	65.507	75.208
Cygne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	59.507	76.074	(16.567)	37.003	59.507	76.074
Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	55.748	40.492	16.487	12.448	34.155	25.068
Even-Sp 39/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	47.819	43.038	4.781	3.138	47.819	43.038
Privilege Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	47.141	36.918	13.013	14.719	47.141	36.918
Franca Pinto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63,4%	63,4%	44.277	50.372	10.723	7.686	28.085	31.951
Esp 112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,0%	65,0%	39.384	39.262	(6)	(710)	25.599	25.605
Baskerville Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	37.930	61.789	2.382	28.755	37.930	61.789
Esp 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	30.783	31.240	(457)	(250)	30.783	31.240
Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	29.254	30.792	32.710	15.706	29.254	30.792
Esp 96/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	28.868	33.378	19.749	15.863	28.868	33.378
Pianemo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	26.734	13.553	26.558	16.719	26.734	13.553
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	26.141	21.113	(3.528)	1.307	26.141	21.113
Esp 105/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	24.680	36.350	3.279	18.076	24.680	36.350
Jaracatia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	17.122	35.512	4.634	11.289	17.122	35.512
Kangaroo Sabia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	15.767	(1.077)	16.845	26.313	15.767	(1.077)
Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	14.252	38.096	8.415	12.416	14.252	38.096
Neibenfluss Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	13.369	12.528	(582)	(523)	6.684	6.264
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A.	45,8%	45,8%	5.647	5.708	(28)	(128)	2.586	2.614
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A.	45,8%	45,8%	4.116	4.272	(71)	(141)	1.885	1.956
Hub De Inovacao Participacoes Ltda.	50,0%	50,0%	3.405	3.390	7	-	1.702	1.695
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	45,8%	45,8%	2.700	2.701	(1)	(11)	1.237	1.237
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A.	45,8%	45,8%	2.631	3.203	(262)	(154)	1.205	1.467
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A.	45,8%	45,8%	2.613	2.616	(1)	(13)	1.197	1.198
Euterpe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	2.192	11.807	863	2.617	2.192	11.807
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.747	1.870	(19)	(428)	1.747	1.870
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.487	1.541	(55)	(245)	1.487	1.541
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.479	7.340	1.201	(1.112)	1.479	7.340
Adelfo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.473	1.473	-	-	1.473	1.473
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.448	1.715	(267)	670	1.448	1.715
Even-Sp 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.340	1.756	105	(200)	1.340	1.756
Remigio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.287	1.714	171	626	1.287	1.714
Ke O1 Empreendimentos E Participacoes Ltda.	100,0%	100,0%	1.272	33.972	2.986	3.797	1.272	33.972
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.039	1.593	129	425	1.039	1.593
Rt 025 Empreendimentos E Participacoes Ltda.	100,0%	100,0%	729	1.692	438	535	729	1.692
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	665	1.393	(529)	(370)	665	1.393
Tres Rios Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	444	1.032	(282)	(161)	444	1.032
Gama Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	281	687	(222)	(1.066)	281	687
Even-Sp 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	212	(2.035)	162	(258)	212	(2.035)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,0%	50,0%	181	368	7	(774)	91	184
Evenmob Consultoria De Imoveis Ltda.	100,0%	100,0%	118	4.245	(3.822)	1.869	118	4.245
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	79	60	10	(510)	40	30
Vida Viva Butanta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	8	(1.044)	-	-	8	(1.044)
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,0%	100,0%	-	115.570	-	922	-	115.570
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S/A	100,0%	100,0%	(1)	(1.400)	(2)	6	(1)	(1.400)
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(175)	(392)	(842)	1.562	(175)	(392)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

Tricity Empreendimentos E Participacoes Ltda.	100,0%	100,0%	(337)	(5.646)	(420)	(3.887)	(337)	(5.646)
Tortue Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(965)	(859)	(106)	1.850	(965)	(859)
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(968)	(2.330)	(227)	567	(968)	(2.330)
Esp 98/13 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(1.012)	(202)	(810)	(3.670)	(1.012)	(202)
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(1.140)	(1.242)	102	(6.376)	(1.140)	(1.242)
Valdespino Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(1.427)	(1.405)	(22)	1.462	(1.427)	(1.405)
Pouliche Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(1.592)	1.788	(1.587)	5.307	(1.592)	1.788
Colinas Do Morumbi Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(1.661)	(1.928)	(115)	1.778	(1.661)	(1.928)
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(2.228)	(3.140)	(1.200)	769	(2.228)	(3.140)
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(3.201)	(2.351)	(850)	(1.198)	(3.201)	(2.351)
Bavete Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(3.383)	73.174	(366)	1.983	(3.383)	73.174
Disa Catisa Even Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,0%	50,0%	(6.233)	1.462	(2.749)	(2.796)	(3.116)	731
Tapereba Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(8.440)	(72.646)	(2.035)	(47.883)	(8.440)	(72.646)
Aquila Even Rio Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(9.693)	(14.403)	(1.494)	(18.474)	(9.693)	(14.403)
Even-Rj 15/12 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,0%	100,0%	(32.357)	(35.964)	3.606	(24.752)	(32.357)	(35.964)
Outras investidas (*)			396	78.095	(2.591)	(7.639)	29.981	13.611
Em sociedades controladas			1.106.592	1.111.173	328.525	259.158,23	994.272	985.045
Em sociedades controladas de segmento descontinuado			-	-	-	(1.799)	-	-
Em sociedades não controladas			258.630	159.899	21.370	3.255,40	93.147	43.116
Provisão para perdas em sociedades controladas			-	-	-	-	88.623	173.572
Total			1.365.222	1.271.072	349.895	260.614	1.176.042	1.201.733

(*) Investidas do segmento São Paulo cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 1% do total dos investimentos desse segmento.

c) Principais informações das participações de minoritários:

Empresa	Participação Minoritários %		Patrimonio Líquido		Lucro Líquido		Minoritários	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Even Sp 108 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	50,0%	50,0%	222.009	195.808	30.601	71.982	145.451	132.350
Even Sp 105 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	25,0%	0,0%	102.578	-	3.432	-	25.645	-
Ruiru Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	55,0%	55,0%	75.899	55.704	20.151	15.213	47.077	41.775
Franca Pinto Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	36,6%	36,6%	44.277	50.371	6.182	4.431	16.192	18.421
Esp 112 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	35,0%	35,0%	39.384	39.637	(3)	(251)	13.784	13.787
Neibenfluss Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	50,0%	50,0%	13.369	12.528	(582)	(523)	6.685	6.264
Kona Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	0,0%	50,0%	-	83.507	-	3.139	-	42.743
Outros			18.050	27.301	(3.200)	(4.581)	9.716	14.283
Total Minoritário			515.565	464.856	56.580	89.410	264.550	269.623

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

d) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas:

Empresa	Participação %		Patrimônio Líquido		Lucro Líquido		Investimento	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
NM Junior Participações SA	40,0%	40,0%	171.825	146.500	-	-	68.730	58.600
RFM-E Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,0%	50,0%	20.368	(2.448)	12.599	(1.090)	10.184	(1.769)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda	50,0%	50,0%	7.019	8.310	(283)	(430)	3.510	3.941
RFM E Franca Empreendimento Imobiliário Ltda	20,0%	20,0%	27.660	(164)	5.515	(19)	5.531	(48)
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda	20,0%	20,0%	5.522	4.879	84	59	1.105	1.023
Rfm-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda	16,0%	0,0%	22.063	-	3.530	-	3.530	-
Ponta Da Figueira Empreendimentos	5,0%	5,0%	4.431	2.740	131	(51)	222	88
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45,0%	45,0%	629	569	(37)	76	283	298
Vicente De Paula Empreendimentos Imobiliários	0,0%	75,0%	-	247	343	4.780	-	1.380
Residencial Ernesto Igel Spe Ltda	35,0%	35,0%	141	187	1	(2)	49	64
Residencial Guarulhos Spe Ltda	50,0%	50,0%	7	11	(7)	(10)	3	1
Aliko Investimento Imobiliário Ltda	0,0%	50,0%	-	69	-	(5)	-	32
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,0%	50,0%	-	(1.001)	(8)	(53)	-	(527)
Esa Itaim Empreendimento Imobiliário Ltda	45,0%	0,0%	(379)	-	(171)	0	(170)	0
Even-Sp 07/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	0,0%	(655)	-	(327)	0	(268)	0
Outros			-	-	-	(1.799)	-	(22.311)
Em sociedades não controladas			258.630	159.899	21.370	1.456	92.709	40.772
Provisão para perdas			-	-	-	-	438	2.344
Sub Total (Investimento Direto da Controladora)			258.630	159.899	21.370	1.456	93.147	43.116
Tulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,0%	50,0%	63.522	57.963	2.779	2.154	31.761	28.982
Total			322.152	217.862	24.149	3.610	124.908	72.098

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2025, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 243.715 (R\$ 81.984 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e R\$ 87.448 (R\$ 7.081 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado. Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:				
Varição do INCC - permuta financeira (*)	-	-	708.478	971.798
Varição do INCC	20.898	35.632	43.377	55.110
	20.898	35.632	751.855	1.026.908
Circulante	16.718	15.837	159.011	266.156
Não circulante	4.180	19.796	592.844	760.752

(*) As transações de permuta financeira possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação, exploração e comercialização de empreendimento imobiliário, normalmente efetivadas pela Companhia através de suas SPEs, Sociedades em Conta de Participação (SCP) e Fundo de Investimento. Os acordos preveem a remuneração aos demais sócios participantes, correspondente a um percentual da receita líquida auferida com a comercialização das Unidades Autônomas dos Empreendimentos, com base em cada contrato, a ser paga à medida em que a receita bruta seja recebida, todos os acordos sob regime de caixa.

Consequentemente, adicionalmente a variação do INCC, nos casos onde temos a receita como fator de remuneração os saldos são também afetados pela variação entre o valor estimado e o efetivo valor de comercialização das unidades imobiliárias.

Em caso de não cumprimento das obrigações assumidas, as transações possuem instrumento particular de fiança, que prevê como garantia fidejussória a eventual alienação das quotas sociais de participação da Companhia nas SCPs.

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	35.632	-	1.026.908	1.622.336
Operações descontinuadas	-	-	-	(210.224)
Aquisições ocorridas	28.970	46.762	134.426	136.805
Atualização do principal	-	-	33.674	137.253
Pagamento do principal	(43.704)	(11.130)	(443.153)	(534.600)
Reclassificação	-	-	-	(124.662)
Saldo final	20.898	35.632	751.855	1.026.908

As parcelas têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
2025	-	15.837	-	266.156
2026	16.718	15.837	159.011	187.384
2027	4.180	3.959	181.039	207.207
2028	-	-	51.568	78.755
2029	-	-	331.704	266.225
2030 em diante	-	-	28.533	21.181
	20.898	35.632	751.855	1.026.908

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Consolidado		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Crédito Imobiliário (i)	-	-	591.473	621.076
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	899.436	555.746	899.436	555.745
	899.436	555.746	1.490.910	1.176.821
Circulante	58.580	281	221.346	276.311
Não circulante	840.856	555.465	1.269.564	900.510

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

(i) As operações de crédito imobiliário, diretamente relacionadas com a construção de empreendimentos imobiliários, estão sujeitas à variação de: R\$ 591.473 (2024: R\$591.029) atualizados pela Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 3,99% a.a.; R\$ 0,0 (2024: R\$30.047) atualizados pelo CDI acrescido de 1,65% a.a.;

(ii) As operações de CRI são atualizadas pelo CDI acrescido de 0,90% a.a. a 2,55% a.a..

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes.

Para a operação CRI Série 40ª, no valor de R\$ 357.583 e CRI Série 167ª, no valor de R\$ 341.722 em 31 de dezembro de 2025, não foram dadas garantias. Para o CRI Série 240ª foram dadas as garantias de Alienação Fiduciária de Quotas das empresas desenvolvedoras dos empreendimentos Modo Saúde, Arcos Itaim, Open Marajoara, Modo Ipiranga, Balkon, Modo Butantã, Monumento e Portugal.

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
2025	-	281	-	276.311
2026	58.580	57.600	221.346	288.598
2027	172.800	172.800	370.949	268.163
2028	326.665	325.066	491.515	343.748
2029 em diante	341.391	-	407.100	-
	899.436	555.746	1.490.910	1.176.821

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis trimestralmente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros.

Covenant relacionados aos CRIs emitidos (i): Dívida Líquida + Contas a pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos dividido pelo patrimônio Líquido menor ou igual a 1,2 e Covenant (ii): Total dos Recebíveis (apropriados e a apropriar) + Estoques dividido por Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos + Custo e despesas a apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,50. As dívidas da Companhia com covenants são: (i) CRI série 40ª no valor de R\$ 357.583 em 31 de dezembro de 2025 (2024: R\$ 355.634) e; (ii) CRI Série 240ª no valor de R\$ 200.130 em 31 de dezembro de 2025 (2024: R\$200.111) e (iii) CRI Série 167ª no valor de R\$ 341.722 em 31 de dezembro de 2025 (2024: R\$ 0)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pelas controladora e suas controladas, nos termos contratados.

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	555.745	476.059	1.176.821	1.046.113
Captações	339.956	100.000	805.870	520.754
Juros *	86.933	66.090	154.845	131.988
Pagamento de principal	-	(22.319)	(510.076)	(400.478)
Pagamento de juros	(83.199)	(64.084)	(136.550)	(121.557)
Saldo final	899.436	555.745	1.490.910	1.176.821

(*) Os juros dos empréstimos e financiamentos captados na holding com lastro nos empreendimentos imobiliários, são capitalizados e registrados como investimento na controladora e reclassificado para imóveis a comercializar no consolidado.

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contrato de permuta não lançados	-	-	16.152	82.610
Contratos de permuta	-	-	894.302	867.902
Receita apropriada	-	-	(572.710)	(527.033)
Permutas a apropriar (**)	-	-	337.744	423.479
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*) (nota 6)	-	-	142.902	110.234
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	117	2.969	5.917	10.477
	117	2.969	486.563	544.190
Circulante	117	2.969	219.984	270.157
Não circulante	-	-	266.579	274.033

(*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

(**) Corresponde ao saldo da receita a apropriar das unidades a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Em garantia da entrega das unidades, objeto das permutas, foram firmados termos de confissão de dívida, garantidos por fiança bancária.

12. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
Em 31 de dezembro de 2023	8.449	7.291	5.462	2.013	23.215
Provisão (reversão) constituída, líquida	(1.731)	17.127	13.871	(2.011)	27.256
Pagamento de provisão para garantias	(2.492)	-	-	-	(2.492)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(13.542)	-	(13.542)
Pagamento de bônus e PLR	-	(12.943)	-	-	(12.943)
Atualização monetária e juros	-	-	(45)	-	(45)
Em 31 de dezembro de 2024	4.226	11.475	5.746	2	21.449
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.246	21.407	10.950	(3)	34.600
Pagamento de provisão para garantias	(2.445)	-	-	-	(2.445)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(10.591)	-	(10.591)
Pagamento de bônus e PLR	-	(24.048)	-	-	(24.048)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

Atualização monetária e juros	-	-	765	-	765
Em 31 de dezembro de 2025	4.027	8.834	6.870	(1)	19.730
Circulante					8.833
Não circulante					10.897

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2023	71.275	14.100	81.213	40.201	206.789
Operações descontinuadas	(37.073)	(6.311)	(25.160)	(24.006)	(92.550)
Provisão (reversão) constituída, líquida	14.316	17.997	128.870	(5.737)	155.446
Pagamento de provisão para garantias	(20.426)	-	-	-	(20.426)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(96.669)	-	(96.669)
Pagamento de bônus e PLR	-	(13.478)	-	-	(13.478)
Atualização monetária e juros	-	-	575	-	575
Em 31 de dezembro de 2024	28.092	12.308	88.829	10.458	139.687
Provisão (reversão) constituída, líquida	31.375	22.835	15.606	2.140	71.956
Pagamento de provisão para garantias	(33.675)	-	-	-	(33.675)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(75.741)	-	(75.741)
Pagamento de bônus e PLR	-	(25.610)	-	-	(25.610)
Atualização monetária e juros	-	-	20.313	-	20.313
Em 31 de dezembro de 2025	25.792	9.533	49.007	12.598	96.930
Circulante					41.654
Não circulante					55.276

a) Garantia

A Companhia e suas sociedades controladas concedem período de cinco anos de garantia sobre os imóveis, com base na legislação vigente. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas e coligadas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado da controladora, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas", e reclassificado para o custo dos imóveis vendidos, na demonstração do resultado consolidado.

b) Participação nos resultados e bônus

As metas do programa de participação dos resultados do exercício foi aprovado no primeiro trimestre de 2025 e está estruturado com base no atingimento de metas individuais e corporativas, previamente estabelecidas pela Companhia.

c) Riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Companhia e determinadas controladas figuram como rés, direta ou indiretamente, em reclamações trabalhistas. A Administração, com base na avaliação de seus assessores legais, classifica como perda provável os montantes de R\$ 2.341 na controladora e R\$ 5.775 no consolidado. Em 31 de dezembro de 2024, esses valores eram de R\$ 1.348 e R\$ 4.382, respectivamente. Quanto às ações classificadas como perda possível, os valores estimados são de R\$ 8.016 na controladora e R\$ 31.266 no consolidado, comparados aos montantes de R\$ 4.473 e R\$ 17.266 estimados em 31 de dezembro de 2024.

Os processos cíveis em que a Companhia e determinadas controladas figuram como rés estão, em sua maioria, relacionados a: (i) pedidos de revisão de cláusulas contratuais referentes ao reajuste e à cobrança de juros sobre parcelas; e, (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa de perdas prováveis nesses processos é estimada em R\$ 4.103 na controladora (R\$ 3.999 em 31 de dezembro de 2024) e R\$ 41.765 no consolidado (R\$ 47.162 em 31 de dezembro

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

de 2024). Já as perdas possíveis estão estimadas em R\$ 64.826 na controladora (R\$ 2.517 em 31 de dezembro de 2024) e R\$ 137.624 no consolidado (R\$ 72.939 em 31 de dezembro de 2024).

A rubrica de Provisão em 31 de dezembro de 2025 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, tributárias no montante de R\$ 1.467 no consolidado (R\$1.646 em 31 de dezembro de 2024), questões essas que apresentam também perda possível no montante de R\$ 118.163 (R\$109.265 em 31 de dezembro de 2024).

d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2025 totaliza R\$ 12.598 (R\$10.458 em 31 de dezembro 2024). As contas patrimoniais e os efeitos envolvidos na provisão constituída estão a seguir sumariados:

	Consolidado	
	2025	2024
Contas a receber (nota 6)	(55.088)	(34.762)
PECLD - IFRS 9	(14.077)	(14.529)
Imóveis a comercializar (nota 7)	43.674	32.782
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(12.598)	(10.458)
Efeito líquido	(38.089)	(26.967)

O resumo dos impactos da provisão de distrato são como segue:

e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Provisão de Distrato:				
- Na receita	-	-	(22.469)	(14.742)
- No custo	-	-	10.892	12.600
	-	-	(11.577)	(2.142)
Provisão de Distrato:				
-Na despesa*	-	-	454	2.302
	-	-	(11.123)	160
Contingência Trabalhista e Cíveis	(10.950)	(13.871)	(15.606)	(128.870)
	(10.950)	(13.871)	(26.729)	(128.710)

*A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no Lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9, a qual é revertida por ocasião em que o distrato é efetivamente realizado, passando então a afetar o Lucro bruto.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; e (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, como a seguir demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Créditos de prejuízos fiscais	3.256.307	3.331.364	3.319.301	3.676.514
Prejuízo fiscal	3.256.307	3.331.364	3.319.301	3.676.514

A Companhia não faz o registro contábil dos créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos por não

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

possuir expectativa de lucros tributários na controladora e nas demais empresas controladas, cujo regime tributário é o lucro real.

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET, cuja movimentação na conta de passivo é como segue:

	Consolidado	
	2025	2024
Em 1º de janeiro	22.707	37.808
Operações descontinuadas	-	(16.807)
Despesa (receita) no resultado	3.271	1.574
Demais efeitos	-	132
No fim do período	25.978	22.707

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

	Consolidado	
	2025	2024
Nos próximos 12 (doze) meses	13.804	15.917
Em períodos subsequentes	12.175	6.790
	25.978	22.707

14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 200.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$1.757.409.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de novembro de 2025, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$ 100.000, dentro do limite do capital autorizado. O aumento foi realizado por meio da capitalização de parte da reserva estatutária de lucros, sem alteração no número de ações emitidas. Como resultado, o capital social passou de R\$ 1.657.409 para R\$ 1.757.409

a) Ações restritas e em tesouraria

O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, bem como utilização no âmbito de planos de opção de compra de ações da Companhia.

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Saldo de ações em tesouraria (R\$)
Em 31 de Dezembro de 2024	3.143.749	21.278
Recompra de ações	3.730.667	28.013
Desbloqueio de tranche ILP	(2.894.880)	(20.109)
Em 31 de Dezembro de 2025 Ex- Ações sujeitas a recompra	3.979.536	29.182
Ações sujeitas a recompra (i)	756.646	7.634
Em 31 de dezembro de 2025	4.736.182	36.816

Em reunião realizada em 15 de maio de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a criação de um

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

Programa de Recompra de Ações, autorizando a aquisição de até 3.000.000 de ações ordinárias de sua própria emissão. Conforme comunicado ao mercado em 6 de junho de 2025, o programa foi integralmente concluído, com a recompra total das 3.000.000 de ações autorizadas, ao preço médio de R\$7,05 por ação, totalizando um montante de R\$21.141.

Adicionalmente, no âmbito do plano de ações restritas, foram recompradas 730.667 ações de beneficiários do referido plano, pelo valor total de R\$6.872

(i) O plano de remuneração de longo prazo atualmente vigente estabelece que a Companhia possui a obrigação de recomprar, ao valor patrimonial, as ações entregues aos beneficiários do plano. O total de ações sujeitas à recompra é de 756.646 ações, das quais:

- 203.493 ações estão próximas da liberação do período de lock-up e poderão ser recompradas no curto prazo;
- 533.153 ações permanecem sob restrição e estão previstas para recompra no longo prazo.

b) Plano de Opção de ações

Os planos vigentes em 31 de dezembro de 2025 estão demonstrados a seguir:

Plano	Total de ações Outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Valor Justo ¹	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2025	3.349.890	4.005.444	6,80	27.222	-
	3.349.890	4.005.444		27.222	-

Trata-se de um plano de incentivo vinculado a ações, aprovado em Assembleia Geral, por meio de diferentes programas. Os beneficiários incluem administradores e empregados da Companhia, definidos como elegíveis pelo Conselho de Administração. No novo formato do plano, os beneficiários elegíveis restringem-se aos diretores estatutários e membros do Conselho de Administração. De forma geral, a concessão e o recebimento dos incentivos estão condicionados ao atingimento de metas corporativas, departamentais e individuais, bem como à permanência do beneficiário na Companhia até a data de liberação de cada lote de ações.

O beneficiário apenas fará jus aos lotes de ações após o transcurso do prazo necessário para apuração do atingimento de metas que, conforme termos de cada programa de Incentivo de Longo Prazo - ILP, será calculado e apurado após o exercício de competência das metas corporativas, da seguinte forma:

i. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2025 corresponde atualmente a 4.005.444 opções outstanding com um fair value de R\$6,80 por opção, totalizando R\$27.222 (2024 R\$5.395), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de R\$ 12.113 foi reclassificado para o passivo, em razão de cláusulas contratuais que estabelecem que os beneficiários somente poderão alienar tais ações à própria Companhia, o que caracteriza uma obrigação futura da empresa. Essa reclassificação está em conformidade com os critérios previstos no Pronunciamento Técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações. O montante de R\$ 15.109 permanece registrado no grupo de patrimônio líquido.

O preço de exercício de cada opção outorgada até o exercício de 2023 corresponde à média das cotações das ações da Companhia no período de sessenta dias compreendido entre 1º de dezembro (inclusive) do exercício anterior e 31 de janeiro (inclusive) do exercício de competência da outorga. A partir do exercício de 2024, o preço de exercício passou a ser definido com base no valor patrimonial da Companhia, conforme apurado nas últimas demonstrações financeiras publicadas.

Em qualquer caso de desligamento do beneficiário poderá ser mantido o direito ao exercício das opções, devendo-se observar o quanto estabelecido no respectivo programa de opções e nos contratos de outorga celebrados com os beneficiários que, em linhas gerais, estão condicionados às metas apuradas desde o início do plano até o desligamento do beneficiário e a verificação da postura de boa-fé do beneficiário perante a Companhia, seus acionistas, seus negócios

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025*(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)*

e colaboradores, a ser apurado pelo Conselho de Administração da Companhia.

O montante total relacionado ao plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP) é contabilizado pelo valor justo, sendo classificado parcialmente como “Plano de Opção de Ações” e parcialmente como “Passivo Financeiro”. A apropriação dos valores ocorre mensalmente, até a data de vencimento do plano, com reconhecimento no resultado sob a rubrica “Despesas Administrativas” (Nota 17(b)). A parcela atribuída aos Diretores Estatutários é registrada como “Incentivo de Longo Prazo a Administradores”, enquanto a parcela correspondente a gerentes e Diretores não Estatutários é reconhecida como “Benefícios a Empregados”.

O montante total apropriado no exercício de 2025 somou R\$ 21.259, ante R\$ 12.979 registrados no exercício de 2024.

c) Reservas de lucros**Reserva Legal**

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

Retenção de lucros

A administração da Companhia propõe que a parcela do lucro líquido da Companhia, no montante de R\$75.818, seja destinado à reserva de retenção de lucros, a qual passa a totalizar R\$89.601, dos quais R\$29.181 serão destinados para cobertura das ações em tesouraria, conforme previsto no artigo 30 da Lei 6.404/76.

d) Dividendos da controladora

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição de reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 foi calculado como indicado abaixo:

	2025	2024
Lucro Líquido do exercício	237.691	42.108
Reserva Legal	(11.885)	(2.105)
Base de cálculo para dividendos	225.806	40.003
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	56.452	10.001
Dividendos Pagos	149.998	179.537

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das S/As.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de novembro de 2025, foi aprovada a declaração e a distribuição de dividendos intercalares no montante total de R\$ 149.988, com base no lucro líquido apurado no balanço patrimonial da Companhia referente ao terceiro trimestre de 2025. O valor total declarado corresponde a R\$ 0,76522623 por ação ordinária, excluídas as ações mantidas em tesouraria. O pagamento dos dividendos foi efetuado integralmente em moeda corrente nacional, em parcela única, no dia 28 de novembro de 2025.

15. LUCRO POR AÇÃO**a) Básico**

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

	2025	2024
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	163.565	98.004
Resultado do período:		
Das operações continuadas	237.691	31.709
Das operações descontinuadas	-	10.399
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	237.691	42.108
Resultado básico por ação:		
Das operações continuadas	1,45	0,32
Das operações descontinuadas	-	0,11
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	1,45	0,43

b) Diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	2025	2024
Quantidade média ponderada de ações ordinárias* emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	167.570	103.903
Resultado do período:		
Das operações continuadas	237.691	31.709
Das operações descontinuadas	-	10.399
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	237.691	42.108
Resultado diluído por ação		
Das operações continuadas	1,42	0,31
Das operações descontinuadas	-	0,10
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	1,42	0,41
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	7,77	7,88

* As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de stock options NE 14b, 4.005.444.

16. RECEITA

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<i>Receita bruta operacional:</i>				
Incorporação e revenda de imóveis	61.387	445	1.950.449	2.177.698
Prestação de serviços	53.079	43.221	39.424	39.499
Provisão para distratos	-	-	(22.469)	(14.742)
Deduções da receita bruta	(6.217)	(5.264)	(47.147)	(45.163)
Receita líquida operacional	108.249	38.402	1.920.257	2.157.292

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Terrenos	(47.026)	-	(621.055)	(824.046)
Obra	-	-	(587.862)	(556.806)
Incorporação	-	-	(60.416)	(69.709)
Manutenção em garantia	-	(10.902)	(24.160)	(11.012)
Gerenciamento de obras	-	-	(3.792)	(24.659)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	(96.990)	(89.439)
	(47.026)	(10.902)	(1.394.275)	(1.575.671)
Provisão para distratos	-	-	10.892	12.599
Serviços	(38.533)	(37.958)	(16.230)	(16.510)
	(85.559)	(48.860)	(1.399.613)	(1.579.582)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Benefícios a empregados (nota 18)	(61.441)	(54.866)	(63.062)	(58.153)
Remuneração dos Administradores (nota 22.e)	(10.794)	(12.869)	(10.794)	(12.869)
Plano de Incentivo de Longo prazo	(19.574)	(17.187)	(19.574)	(17.240)
Consultorias	(13.093)	(15.886)	(15.360)	(18.364)
Viagens e deslocamentos	(1.029)	(788)	(1.029)	(788)
Consumos diversos	(9.023)	(9.529)	(9.544)	(11.966)
Despesas com vendas	(2.802)	(3.374)	(80.021)	(64.902)
Despesas com estandes de venda	-	-	(39.973)	(30.185)
Outras despesas comerciais	-	-	(18.245)	(9.380)
	(117.756)	(114.498)	(257.602)	(223.846)
Despesas com vendas	(2.802)	(3.374)	(138.239)	(104.467)
Despesas gerais e administrativas	(84.586)	(81.068)	(88.996)	(89.270)
Remuneração dos Administradores	(30.368)	(30.056)	(30.368)	(30.109)
	(117.756)	(114.498)	(257.602)	(223.846)

18. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Salários	(25.411)	(26.896)	(25.411)	(26.896)
Remuneração variável	(17.058)	(9.862)	(18.647)	(13.120)
Encargos	(12.498)	(11.359)	(12.499)	(11.359)
Outros Benefícios	(6.475)	(6.750)	(6.505)	(6.778)
	(61.441)	(54.866)	(63.062)	(58.153)

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas Financeiras				
Juros	(70.583)	(51.254)	(35.376)	(37.123)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	(2.603)	(3.456)	(6.170)	(10.905)
Outras Despesas Financeiras	-	(149)	(4)	(158)
	(73.186)	(54.859)	(41.550)	(48.186)
Receitas financeiras				
Rendimentos de Aplicações Financeiras	91.512	61.544	125.014	82.215
Atualização monetária de contas a receber	-	90	1.303	9.680
Outras Receitas Financeiras	569	932	11	2.397
Juros recebido	-	-	5.341	510
Receitas de Mútuo	5.341	9.330	9.293	9.330
	97.422	71.896	140.962	104.133
Resultado financeiro	24.236	17.037	99.412	55.947

20. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominal e efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	237.691	31.709	351.318	161.062
Base tributária	237.691	31.709	351.318	161.062

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

Alíquota - 34%	(80.815)	(10.781)	(119.448)	(54.761)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	118.964	88.609	127.194	89.836
Efeito sobre provisões	(3.723)	(4.716)	(9.088)	(43.761)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação - RET	-	-	81.999	12.392
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(34.426)	(73.112)	(130.493)	(40.840)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Lucro Presumido	-	-	(2.431)	(2.808)
Total dos impostos	-	-	(52.266)	(39.943)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - corrente			(48.995)	(38.369)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido			(3.271)	(1.574)
Total			(52.266)	(39.943)

A controladora e as sociedades controladas com atividade imobiliária adotam o sistema de apuração pelo lucro real e não registram os créditos tributários, em virtude de não ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros.

21. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

As principais informações das unidades vendidas relacionadas com os empreendimentos em construção, podem ser assim demonstradas:

	Consolidado	
	2025	2024
Vendas a apropriar (i)	1.609.175	1.127.019
Permuta por terrenos a apropriar	321.592	340.869
Contratos de vendas a apropriar	1.930.767	1.467.888
Impostos	(40.160)	(31.257)
Receita de vendas a apropriar	1.890.607	1.436.631
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.176.603)	(1.016.304)
Resultado a apropriar	714.004	420.327

(i) O resultado a apropriar está sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente, provisão de distratos e garantia por ocasião de sua apropriação.

Os custos incorridos e a incorrer das unidades em estoque de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	2025	2024
Custo incorrido das unidades em estoque	1.217.562	1.502.632
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (ii)	889.164	960.387
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.106.726	2.463.019

(ii) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 2.065.767 (R\$ 1.976.691 em 31 de dezembro de 2024).

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

A Companhia assumiu compromissos para aquisição de terrenos, cujos registros contábeis ainda não foram efetuados. Isso se deve à pendência de aprovação dos respectivos projetos e ao cumprimento das condições previstas nas cláusulas

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025*(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)*

contratuais, que exigem a formalização da escritura definitiva. A transferência da propriedade será realizada para a Companhia, suas controladas ou parceiros, conforme estabelecido contratualmente.

Referidos compromissos totalizam R\$ 33.400 (R\$ 8.787 em 31 de dezembro de 2024), dos quais R\$ 11.160 (R\$ 5.733 em 31 de dezembro de 2024), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 22.240 (R\$ 3.054 em 31 de dezembro de 2024) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

22. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos na rubrica de Partes Relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A. (ii)	-	-	813	813	2.395	2.395	-	-
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	66	66
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A. (ii)	-	-	974	974	1.203	1.203	-	-
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A. (ii)	-	-	1.870	1.870	2.499	2.499	-	-
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	-	-	1.207	1.207	1.456	1.456	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A. (ii)	-	-	-	-	860	860	-	-
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	62	62
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A. (ii)	-	-	2.490	2.490	3.420	3.420	-	-
Neibenfluss Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	-	-	2.770	-	-	-	-	-
Franca Pinto Empreendimentos Imobiliários Ltda	410	-	-	-	410	-	2.016	2.016
RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda (Nota de Comercial) (iii)	-	11.296	-	-	-	11.296	-	-
RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda (CRI) (iii)	12.275	12.610	-	-	12.275	12.610	-	-
Melo Alves 034 Empreendimento Imobiliário Ltda (Potencial Construtivo) (iii)	29.065	-	-	-	29.065	-	-	-
RFM-E & J-Vm Tiete Empreendimento Imobiliário Ltda (SCP) (iii)	14.592	13.435	-	-	14.592	13.435	-	-
RFM E Franca Empreendimento Imobiliário Ltda (Nota de Comercial) (iii)	70.902	62.116	-	-	70.902	62.116	-	-
RFM E Franca Empreendimento Imobiliário Ltda (SCP) (iii)	44.247	44.247	-	-	44.247	44.247	-	-
Even-Sp 07/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	8.865	-	-	-	8.865	-	-	-
M.A.R. Montevideu Desenvolvimento Imobiliário Spe Ltda (i)	56.606	-	-	-	56.606	-	-	-
Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (i)	4.848	-	-	-	4.848	-	-	-
Demais contas (i)	-	-	-	-	12.425	499	29.890	8.265
Entidades controladas com participação de terceiros	241.810	143.704	10.124	7.354	266.068	156.036	32.034	10.409
Sociedades controladas de forma integral (i)	373.200	428.791	15.504	18.826	-	-	-	-
	615.010	572.495	25.628	26.180	266.068	156.036	32.034	10.409
Demais partes relacionadas:								
Ex-sócios Melnick Participações Ltda. (iv)	12.086	61.667	-	-	12.086	61.667	-	-
	12.086	61.667	-	-	12.086	61.667	-	-
	627.096	634.162	25.628	26.180	278.154	217.703	32.034	10.409
Circulante como partes relacionadas	-	-	25.628	26.180	-	-	32.034	10.409
Não circulante de partes relacionadas	627.096	634.162	-	-	278.154	217.703	-	-

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025*(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)*

(i) Referem-se às transações de adiantamento para futuro aumento de capital e dividendos a serem distribuídos de empreendimentos parceiros e não controladores.

(ii) Ativo na controladora: mútuo mantido com as sociedades controladas com vistas ao financiamento da construção de seus empreendimentos, sobre os quais não incidem encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Passivo no consolidado: referem a retorno de excedentes de caixa das subsidiárias integrais e há transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo pelas SPEs.

(iii) Em 15 de julho de 2022 foi firmado acordo de investimentos entre a Companhia e os sócios das sociedades RFM Construtora Ltda. e RFM Incorporadora Ltda. (Grupo RFM), no qual estas últimas são intervenientes anuentes, segundo o qual foi criada uma Joint-venture (RFM-E Ltda.), com capital integralizado de R\$ 1.000, sendo R\$ 500 pela Companhia e R\$ 500 pelos sócios do Grupo RFM, que está atuando como Holding, detendo a participação em sociedades de propósitos específicos SPEs. Nessas entidades são desenvolvidos empreendimentos imobiliários que atendam a determinadas premissas constantes do acordo de sócios, sendo a própria RFM-E Ltda. a construtora dos empreendimentos que forem realizados no âmbito e condições do acordo.

Em 23 de maio de 2023, um dos sócios do Grupo RFM, Márcio Botana Moraes, foi empossado como Diretor Presidente da Companhia, passando o Grupo RFM a ser Parte Relacionada.

Ainda no âmbito do referido acordo, foi criada uma estrutura de financiamento oferecida pela Even aos sócios do Grupo RFM para que possam fazer frente à sua obrigação de realizar o Investimento e/ou outras obrigações de sua responsabilidade decorrentes das operações objeto do Acordo.

As operações efetivadas pela Even como parte da estrutura de financiamento das sociedades controladas pela RFM-E LTDA foram:

- RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (Melo Alves)

A RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda. é controlada pela RFM-E, que detém 50% de seu capital. A Even possui 50% de participação na joint venture RFM-E e, adicionalmente, 16% como sócia participante na SCP RFM-E 01. Dessa forma, ao somar seus efeitos diretos e indiretos, a participação total da Even na RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda. corresponde a 33%. Adicionalmente, a RFM-E 01 é a holding por meio da qual será desenvolvido o empreendimento denominado Melo Alves, do qual ela detém 100%.

Em 20 de julho de 2023, mediante assinatura do contrato de cessão, lastro do CRI Série 1ª e 2ª da 8ª Emissão de CRI da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., a Even recebeu a totalidade dos recursos referentes ao valor da Nota Comercial RFM-E 01 em que a Companhia era credora no montante de R\$ 35.025. A Companhia subscreveu 25% da totalidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão de CRI da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. lastreados em créditos imobiliários devidos pela RFM-E 01.

Em 10 de junho de 2025, a Companhia celebrou com a Melo Alves Instrumento Particular de Compra e Venda de Potencial Construtivo, cujo objeto foi a alienação de 2.607,25 m² de saldo de potencial construtivo detido pela Companhia. A operação foi aprovada pelo comitê de transações com partes relacionadas e pelo conselho de administração. O valor total da transação foi de R\$ 34.194

- RFM & JLJ TIETÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (Tietê)

A RFM & JLJ Tietê Empreendimento Imobiliário Ltda. é uma sociedade controlada pela RFM-E, na qual está detém 50% de participação. Considerando que a Even possui 50% de participação na joint venture RFM-E, sua participação indireta na Tietê é de 25%.

Adicionalmente, a Companhia participa, por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), do empreendimento a ser desenvolvido pela Tietê, com direito ao equivalente a 12,19% do Valor Geral de Vendas (VGV). Esse percentual é calculado com base na receita bruta obtida com a comercialização das unidades autônomas do empreendimento, sendo o recebimento realizado conforme os fluxos de pagamento das vendas. Dessa forma, os

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

valores estão sujeitos a variações de preços e aos indexadores previstos nos contratos de venda das unidades.

A Companhia também concedeu empréstimo à Tietê por meio de nota comercial escritural, corrigida monetariamente pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção - Mercado (INCC-DI), acrescida de juros remuneratórios de 12,68% ao ano, com vencimento originalmente previsto para setembro de 2027. No entanto, a operação foi integralmente quitada no primeiro trimestre de 2025.

- RFM-E FRANCA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (Franca)

A RFM-E Franca Empreendimento Imobiliário Ltda. é uma sociedade controlada pela RFM-E, que detém 80% de participação no capital social da Franca. Os 20% restantes pertencem à Even Construtora e Incorporadora S.A. Considerando que a Even possui 50% de participação na joint venture RFM-E, sua participação direta e indireta na Franca totaliza 60%.

Adicionalmente, a Even participa, por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), do equivalente a 12,27% do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento a ser desenvolvido pela Franca. Esse valor é calculado com base na receita bruta obtida com a comercialização das unidades autônomas do empreendimento, sendo recebido conforme os fluxos de pagamento das vendas. Dessa forma, está sujeito a variações de preços e aos indexadores previstos nos contratos de venda das unidades.

Complementarmente, a Even emitiu nota comercial escritural, corrigida monetariamente pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado (INCC-DI), acrescida de juros remuneratórios de 12,5% ao ano, com vencimento previsto para março de 2028.

(iv) Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008 ("Acordo de Investimento") entre a Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Even") e a Melnick Participações LTDA ("MPAR"), estabelecia uma parceria de negócios entre a Even e a MPAR, com interveniência da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even") e posteriormente a Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Melnick"), incorporadora residencial com foco no segmento de alto padrão no Rio Grande do Sul. Neste Acordo de Investimento, a Even financiava a MPAR para a aplicação nos projetos ("SPEs") desenvolvidos em sociedade ("Mútuos").

Com a Oferta Pública de Ações da Melnick (MELK3), um Acordo de Acionistas foi firmado em 03/09/2020 entre a Even e a MPAR ("Acordo de Acionistas"), extinguindo o Acordo de Investimento, e, conseqüentemente, deixou de existir o compromisso, pela Even, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos. O saldo destes Mútuos será liquidado com parte das distribuições de dividendos a serem pagos pela Melnick (MELK3) à MPAR como sua acionista, ou seja, a MPAR deverá repassar parte do valor que receber à título de dividendos à Even, até a liquidação integral dos Mútuos.

O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros de 2,35% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienou fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na Melnick, correspondente 22.944.788 de ações.

No segundo trimestre de 2024, a sociedade devedora MPAR foi extinta e a obrigação do mútuo a partir de então passou para os ex-sócios, os quais passaram a ser os detentores das ações da Melnick. Não houve mudança nas cláusulas firmadas anteriormente. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo do mútuo é de R\$ 12.086, e em 31 de dezembro de 2024 o saldo era de R\$ 61.667.

Movimentação dos principais saldos com partes relacionadas (Ativo e Passivo)

	Ativo						Ativo	Passivo
	Ex-sócios, Melnick Participações Ltda.	Grupo RFM	Fazenda Roseira	Jacarandá	MAR Montevidéu	Demais		
Em 31 de dezembro de 2023	80.092	139.029	15.213	-	-	1.093	235.427	54.561
Operações descontinuadas	-	-	-	-	-	-	-	(43.406)
Empréstimos	-	15.098	40	-	-	1.280	16.418	3
Amortizações	(27.756)	(20.551)	-	-	-	(1.876)	(50.183)	(4.169)
Encargos financeiros	9.331	10.127	-	-	-	2	19.460	-

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

Reclassificação	-	-	(3.420)	-	-	-	(3.420)	3.420
Em 31 de dezembro de 2024	61.667	143.704	11.833	-	-	499	217.703	10.409
Empréstimos	-	34.194	-	18.441	56.606	20.214	129.455	29.625
Amortizações	(54.871)	(37.481)	-	(9.576)	-	(8.000)	(109.928)	(8.220)
Encargos financeiros	5.290	30.664	-	-	-	5	35.959	6
Reclassificação	-	-	-	-	-	4.965	4.965	214
Em 31 de dezembro de 2025	12.086	171.081	11.833	8.865	56.606	17.683	278.154	32.034

b) Saldos de transações com partes relacionadas na rubrica de Contas a pagar por aquisição de imóveis (permutas financeiras)

Os valores divulgados abaixo estão registrados no Consolidado na rubrica de Contas a pagar por aquisição de imóveis.

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	2025	2024
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	-	35.154
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	-	4.947
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	22.440	15.943	26.708
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.198	-	963
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	607	226	871
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda/GPA	60.000	-	77.782
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Diogo Moreira	274.183	413.854	436.518
27/05/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Manuel da Nobrega	79.901	61.321	65.225
Total				497.629	491.344	648.168

c) Transações com partes relacionadas

Transações realizadas no período	Natureza da Operação	Empresa	2025	2024
Venda de ações da Melnick para o Fundo Melpar (i)	Ativo	Even S/A	-	94.757
Investimento em não controlada (ii)	Ativo	NM Junior	-	56.800
Aquisição de Unidade	Ativo	Taperebá	-	13.000
Investimento de parte relacionada em SCP	Passivo	RFM-E FRANCA	-	9.565
Investimento de parte relacionada em SCP	Passivo	GPA/REAL PARK	-	4.062
Venda de potencial construtivo	Ativo	Even S/A	-	57.840
Venda de veículo	Ativo	Even S/A	-	850
Venda de participação societária (iii)	Ativo	Casa Madalena	49.038	-
Venda de potencial construtivo (iv)	Ativo	Melo Alves	34.194	-
Permuta financeira em não controlada	Passivo	SCP Largo da Batata	184.675	-
Aquisição de Unidade	Ativo	São Paulo Bay	9.669	-
Investimento de parte relacionada em SCP	Passivo	Summer	20.900	-

(i) Venda de 25% de participação societária do empreendimento Casa Madalena (Even sp 105 empreendimentos imobiliários Ltda) para a Melnick desenvolvimento imobiliário S/A.

(ii) No período, a Companhia concluiu a alienação do saldo remanescente do potencial construtivo para a SPE Melo Alves. Essa sociedade integra o grupo econômico por meio da RFM-E, constituída sob a forma de joint venture.

(iii) A Companhia, por meio de veículo de investimento classificado como parte relacionada, recebeu aporte no valor de R\$ 184.675, destinado à participação como sócia em uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP"). O objetivo do recurso foi a aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPACs"), visando o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. O retorno esperado está vinculado a um percentual sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") líquido das unidades residenciais a serem comercializadas nos referidos empreendimentos.

(iv) Venda de unidades do empreendimento São Paulo Bay realizada para diretores estatutários.

d) Contratos de Sociedade em Conta de Participação - SCP

Além das operações anteriores mencionadas, a Even participa como sócia ostensiva em determinadas Sociedades em

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

Conta de Participação (SCPs), constituídas com o objetivo de viabilizar projetos específicos. Os sócios participantes dessas SCPs são acionistas da própria Even. Os recursos dessas operações estão detalhados conforme segue:

a) Cota terreno: Retorno atrelado ao resultado obtido pelo percentual do Valor Geral de Vendas líquido (“VGV Líquido”) apurado em cada Empreendimento Imobiliário, sendo o valor registrado como passivo, conforme nota explicativa nº 9, onde temos os seguintes valores:

- Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Esther) – Aporte realizado pelo Sócio participante no valor total de R\$ 77.732 com retorno via VGV Líquido do empreendimento estabelecido em 16,69%.
- Even SP 108 Empreendimento Imobiliários Ltda (Faena) – Aporte realizado pelo Sócio participante no valor total de R\$ 240.000 com retorno via VGV Líquido do empreendimento estabelecido em 17%.

Com base nas cláusulas contratuais entre as partes, a Even concluiu por contabilizar essas cotas terrenos como passivo, por se tratar de permutas financeiras e por haver previsão de devolução de caixa aos Sócios participantes.

b) Cota incorporação: Retorno atrelado ao resultado líquido obtido no Empreendimento Imobiliário levando em conta todos os riscos, benefícios e custos da incorporação, doravante “Retorno Cota Incorporação”, da seguinte forma.

- Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Esther) – Aporte previsto através de cronograma definido em contrato pelo Sócio participante no valor total de R\$ 25.299, com participação de 55% do resultado líquido do Empreendimento Imobiliário. Atualmente, o saldo reconhecido como minoritários é de R\$ 57.896.
- Even SP 108 Empreendimento Imobiliários Ltda (Faena) – Aporte previsto através de cronograma definido em contrato pelo Sócio participante no valor total de R\$ 80.376, com participação de 50% do resultado líquido do Empreendimento Imobiliário. Atualmente, o saldo reconhecido como minoritários é de R\$165.404.

As cláusulas contratuais definem que a distribuição dos resultados dos empreendimentos poderá ser realizada somente a critério exclusivo da Even, que não detém nenhuma obrigação de pagamento de dividendos e, caso ocorra, será distribuído proporcionalmente aos sócios de cada empreendimento, com base no percentual de participação de cada sócio. O contrato também determina que não há nenhuma obrigação de devolução de capital dos sócios, sendo somente por ocasião da liquidação de todas as SPEs que fazem parte de cada Empreendimento imobiliário, considerando a distribuição do capital efetivamente investido e o saldo de lucros que não tenha sido consumido por eventuais prejuízos. Em caso de falência da Sócia ostensiva, o montante que as Sócios participantes farão jus é equivalente ao montante dos ativos após dedução de todos os passivos da Sócia ostensiva, apurado com base nos registros contábeis da Sócia ostensiva elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil na data da falência decretada e caso esses passivos superem os montantes dos ativos, não haverá qualquer direito por parte dos Sócios participantes.

Com base nas cláusulas contratuais entre as partes através de aditivos assinados durante o terceiro trimestre de 2024, a Even concluiu por contabilizar essas cotas incorporação como participação de não controladores, por se tratar de investimentos com características patrimoniais, sem qualquer previsão de devolução de caixa aos Sócios participantes.

e) Remuneração dos Administradores

Os principais membros da administração da Companhia incluem os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2025, foi aprovada a verba anual global destinada à remuneração dos administradores, incluindo bônus, no valor de até R\$ 30.500, para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Esse montante representa um leve aumento em relação ao valor aprovado para 2024, que foi de R\$ 30.400.

Os valores pagos, incluindo bônus, estão demonstradas a seguir:

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Conselho de Administração	1.846	1.661	1.846	1.661
Diretoria:				
Salários e encargos	4.565	2.981	4.565	2.981
Remuneração variável	4.092	7.921	4.092	7.920
Demais benefícios	291	307	291	307
	10.794	12.870	10.794	12.869
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 14 parcela dos administradores) (*)				
ILP apropriado (nota explicativa nº 17.b)	19.574	17.187	19.574	17.240
	30.368	30.056	30.368	30.109

A remuneração total dos administradores referente aos doze meses encerrados em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 30.368.

23. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

Fatores de riscos financeiros

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco, bem como não adota a política contábil de *Hedge Accounting*.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco do fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e "hedge" alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da Taxa Referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão significativamente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um "hedge" natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um "hedge" natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

b) Risco de crédito

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6(b).

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

d) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2025 descreve os riscos que podem gerar as variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, contratos de mútuos firmados com partes relacionadas indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI.
- Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor - IPCA.

Para análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 14,90%, TR a 1,97%, INCC a 5,92%, IPCA 4,26% e IGP-M a (1,05)% e POUP 8,26%. Os cenários considerados foram:

Ativo	Risco	10%	25%	50%
		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	(14.394)	(35.986)	(71.971)
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	(625)	(1.563)	(3.127)
Efeitos Líquidos da variação do CDI		(15.020)	(37.549)	(75.098)
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	(8.734)	(21.835)	(43.670)
Efeitos Líquidos da variação do INCC		(8.734)	(21.835)	(43.670)
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	(697)	(1.743)	(3.485)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	1	3	5
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		(696)	(1.740)	(3.480)
Dados consolidados - Operações	Risco	Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	13.402	33.504	67.008
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	71	178	356
Efeitos Líquidos da variação do CDI		13.473	33.682	67.364
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	4.463	11.158	22.316
Efeitos Líquidos da variação do INCC		4.463	11.158	22.316
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da SELIC	4.888	12.219	24.438
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		4.888	12.219	24.438

Cenário I – Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário II – Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

Cenário III – Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, comprar ou emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e financiamentos, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro 2024, de acordo com as informações financeiras consolidadas, a Companhia apresenta a seguinte alavancagem financeira:

	Consolidado	
	2025	2024
Total de empréstimos e financiamentos	1.490.910	1.176.821
Caixa e equivalentes de caixa	(11.034)	(18.337)
Títulos e valores mobiliários	(966.052)	(746.369)
Dívida líquida	513.824	412.115
Total do patrimônio líquido	2.194.756	2.069.012
Total do capital próprio e de terceiros	2.708.580	2.481.127

f) Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (“impairment”), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica o pronunciamento técnico para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo a seguir:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, direta (como preços) ou indiretamente (ou derivados dos preços) (nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que estão disponíveis e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

estará incluído no nível 2.

Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 3.

Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.
- Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3.

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2025 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating"	
	Fitch	Saldo
CDBs	AA+	483.670
Poupança	AA+	-
Letras Financeiras	AA+	-
		483.670

24. OPERAÇÃO DESCONTINUADA

Em 2024, a Companhia alienou a totalidade de sua participação na sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., a qual representava um segmento de negócios localizado na região Sul do Brasil. Conforme mencionado na Nota 2.2, a partir de maio de 2024, as demonstrações financeiras dessa sociedade controlada deixaram de compor as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Em decorrência dessa alienação, o segmento passou a ser classificado como operação descontinuada. Abaixo, apresenta-se o resultado gerado por esse segmento, que deixou de integrar o resultado consolidado da Companhia em 31 de março de 2024.

	2025	Consolidado 2024
Receita	-	326.448
Custo incorrido das vendas realizadas	-	(268.219)
Lucro bruto	-	58.229
Despesas operacionais		
Comerciais	-	(20.092)
Gerais e administrativas	-	(21.258)
Provisões	-	(25)
Outras despesas operacionais, líquidas	-	189
	-	(41.186)
	-	17.043
Lucro/Prejuízo Operacional		
Resultado das participações societárias		
Equivalência patrimonial	-	584
	-	584
Despesas financeiras	-	(4.474)
Receitas financeiras	-	34.864
Resultado Financeiro	-	30.390
Efeitos de Imposto de Renda e Contribuição Social	-	(7.945)
	-	40.072
Participação dos não controladores	-	(14.811)
	-	25.261
Lucro Líquido exercícios		
Equivalência patrimonial controlada	-	10.399
Total operações descontinuadas	-	10.399

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025*(Em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)*

Com a alienação da participação societária relacionada ao segmento de negócios na região Sul do Brasil, esse segmento foi descontinuado (Nota 24).

A diretoria executiva, em conjunto com o conselho administrativo, constitui o principal órgão responsável pelas decisões operacionais, abrangendo a alocação de recursos e a avaliação do desempenho dos segmentos operacionais.

Desde então, o Grupo passou a operar com uma única unidade de negócios, focada no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo. Dessa forma, o monitoramento das atividades, a avaliação de desempenho e a alocação de recursos são realizados diretamente no nível de cada empreendimento.

Todas as receitas são geradas no território nacional, e não há concentração relevante de receitas provenientes de transações com um único cliente que represente 10% ou mais da receita total da Companhia.

* * * * *