

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Diretores e Conselheiros da
Karagounis Participações S.A.
Porto Alegre - RS

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Karagounis Participações S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 1.1 e 1.2 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, onde a Companhia divulga aspectos relacionados às negociações com o Ministério Público do Rio Grande do Sul e Município de Porto Alegre, no âmbito da Ação Civil Pública que tramita na 10ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre, bem como o desequilíbrio do capital circulante líquido, que apresenta-se negativo nos montantes de R\$ 2.771 e R\$ 230.635, individual e consolidado, respectivamente, causado principalmente pela dívida com o Bradesco, para a qual a Companhia vem realizando tratativas visando à redução e repactuação dos prazos. A celebração destes acordos representa um marco significativo para a continuidade das operações da Companhia. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2025, foram preparadas no pressuposto da continuidade normal de suas atividades e não incluem nenhum ajuste relativo à realização e/ou classificação dos valores de ativos e passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC nº 2/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) que trata do reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no referido ofício. Adicionalmente, considerando que as obras estão paralisadas, nesse exercício a Companhia auferiu apenas receita por meio da venda de unidades concluídas. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC nº 2/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações foram inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Salvador, 20 março de 2025.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido (Passivo a descoberto)	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	5	5	241	250	Fornecedores		337	398	5.627	3.301
Contas a receber de clientes	5	-	-	8.195	7.007	Empréstimos e financiamentos	8	-	-	281.097	234.957
Estoques	6	-	-	57.676	51.772	Obrigações trabalhistas e tributárias		3.074	1.867	6.861	5.446
Tributos a recuperar		477	492	533	579	Provisões para passivos eventuais	9	-	-	840	840
Outros ativos		221	238	1.041	882	Outros passivos		63	64	3.896	3.000
		703	735	67.686	60.490			3.474	2.329	298.321	247.544
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	-	-	61.311	61.936	Partes relacionadas	12	2.868	686	3.441	3.582
Partes relacionadas	12	784	197	-	-	Provisões para passivos eventuais	9	651	685	27.056	26.320
Estoques	6	123.694	123.694	179.548	179.548	Provisão para perda em investimentos	7	198.078	156.561	-	-
Investimentos	7	56.524	57.163	-	-	Tributos diferidos	10	-	-	2.776	2.682
Imobilizado		654	734	654	734			201.597	157.932	33.273	32.584
		181.656	181.788	241.513	242.218	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
						Capital social	11	295.000	295.000	295.000	295.000
						Reserva de capital		2.500	2.500	2.500	2.500
						Prejuízos acumulados		(320.212)	(275.238)	(320.212)	(275.238)
								(22.712)	22.262	(22.712)	22.262
						Patrimônio líquido atribuído a participação					
						dos acionistas controladores		(22.712)	22.262	(22.712)	22.262
						Participação dos não controladores		-	-	317	318
								(22.712)	22.262	(22.395)	22.580
Total do ativo		182.359	182.523	309.199	302.708	Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		182.359	182.523	309.199	302.708

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	13	-	-	5.233	17.166
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados		-	-	(2.071)	(12.628)
Resultado bruto	13	-	-	3.162	4.538
Receitas/(despesas) operacionais					
Comerciais	14	(80)	(1.032)	(2.011)	(2.377)
Gerais e administrativas	15	(1.756)	(2.090)	(6.408)	(6.446)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(42.155)	(33.785)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais - líquidas	16	(955)	10.583	4.355	14.018
		(44.946)	(26.324)	(902)	9.733
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(44.946)	(26.324)	(902)	9.733
Receitas financeiras		-	3	2.455	1.766
Despesas financeiras		(28)	(52)	(46.355)	(37.452)
Resultado financeiro	17	(28)	(49)	(43.900)	(35.686)
Resultado antes dos tributos		(44.974)	(26.373)	(44.802)	(25.953)
Imposto de Renda e Contribuição Social - corrente		-	-	(128)	(183)
Imposto de Renda e Contribuição Social - diferido		-	-	(45)	(239)
Prejuízo do exercício		(44.974)	(26.373)	(44.975)	(26.375)
Prejuízo do exercício atribuível aos:					
Controladores		-	-	(44.974)	(26.373)
Não controladores		-	-	(1)	(2)
Prejuízo do exercício		-	-	(44.975)	(26.375)

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(26.373)	(32.703)	(26.375)	(32.703)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	(26.373)	(32.703)	(26.375)	(43.873)

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Capital social	Reserva de Capital	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	295.000	2.500	(248.865)	48.635	320	48.955
Prejuízo do período	-	-	(26.373)	(26.373)	-	(26.373)
Participação de não controladores	-	-	-	-	(2)	(2)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	295.000	2.500	(275.238)	22.262	318	22.580
Prejuízo do período	-	-	(44.974)	(44.974)	-	(44.974)
Participação de não controladores	-	-	-	-	(1)	(1)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	295.000	2.500	(320.212)	(22.712)	317	(22.395)

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício antes dos tributos	(44.974)	(26.373)	(44.802)	(25.953)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes dos impostos com caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	42.156	33.785	-	-
Reversão de provisão para perda em estoque	-	(11.163)	(7.975)	(12.244)
Depreciação	80	1.032	80	1.032
Tributos diferidos	-	-	(79)	498
Variações monetárias, cambiais e encargos - líquidas	-	-	46.140	37.298
Provisão para riscos processuais	(34)	580	736	(2.091)
Provisão para garantias de obra	-	-	-	2
Depreciação	-	-	-	-
Resultado do exercício ajustado	(2.772)	(2.139)	(5.900)	(1.458)
Aumento líquido/(redução) nos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber de clientes	-	-	(563)	(12.751)
Estoques	-	-	2.071	12.573
Tributos a recuperar	15	-	46	-
Créditos diversos	17	62	(159)	(265)
Fornecedores	(61)	575	2.326	782
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.207	(47)	1.415	127
Outras obrigações e contas a pagar	(1)	64	896	246
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(1.595)	(1.485)	132	(746)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	988	-	-
Caixa aplicado gerado pelas atividades de investimento	-	988	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos pagos a terceiros	-	-	-	-
Recursos recebidos de empresas ligadas	(587)	-	-	-
Recursos pagos a empresas ligadas	2.182	489	(141)	(5)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	1.595	489	(141)	(5)
Aumento líquido/(redução) no caixa e equivalentes de caixa	-	(8)	(9)	(751)
No início do exercício	5	13	250	1.001
No fim do exercício	5	5	241	250
Aumento líquido/(redução) no caixa e equivalentes de caixa	-	(8)	(9)	(751)

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

A Karagounis Participações S.A. ("Karagounis" ou "Companhia") foi constituída em 28 de outubro de 2010, com sede em Porto Alegre - RS, tendo como objetivo a gestão e exploração do seu patrimônio imobiliário localizado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, diretamente ou através de outra companhia, compreendendo, sem limitação: (a) compra, venda, permuta, locação, arrendamento, desenvolvimento, construção, edificação e incorporação de bens imóveis; (b) aquisição, contratação ou outorga de direitos associados, tais como direito de superfície, usufruto, concessão de direito real de uso, garantias reais sobre bens imóveis, CEPACs e direitos construtivos.

Em 20 de dezembro de 2010, a OAS Empreendimentos S.A. - Em recuperação judicial ("OASE") adquiriu de terceiros a totalidade das ações da Companhia.

Em 27 de dezembro de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário ("FII") firmou Acordo de Investimento ("Acordo de investimento") com a OASE, tendo como intervenientes anuentes a Companhia, OAS S.A. e a OAS Investimentos S.A.

O FII subscreveu e integralizou ações representativas de 80% do capital social total e votante da Companhia. O acordo de acionistas reflete os entendimentos em relação a controle, à administração e operação da Karagounis, bem como os direitos de cada uma das partes, passando a ter efeito após a subscrição das ações, quando o FII passou a obter controle compartilhado das operações da Companhia, em conjunto com a OASE.

Em 9 de setembro de 2011, a Companhia constituiu três empresas com propósitos específicos de realizar incorporações imobiliárias, quais sejam: Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Okami Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Acauã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. A Companhia e suas controladas (conjuntamente "Grupo") tem por objeto o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, construção, realização de receita e a venda, compreendendo a entrega, pronto e acabado, com a respectiva construção concluída e averbada no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser construído.

Em junho 2012, o Grupo deu início as suas atividades operacionais, através da controlada Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Albízia"). As demais investidas encontram-se em fase pré-operacional e não apresentaram movimentações financeiras relevantes.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

1.1. Ação Civil Pública

A Companhia e as demais empresas envolvidas na Ação Civil Pública nº 001/1.13.0012134-4, em tramitação na 10ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre, firmaram um acordo para custear e executar as “obras de infraestrutura de contrapartida do Complexo Arena do Grêmio”, tendo a Karagounis figurado no acordo como anuente. Esse acordo viabilizará a revogação da suspensão do Habite-se de cinco das sete torres do empreendimento Liberdade 1 da controlada Albízia, permitindo que a Companhia retome seu plano de negócios.

No entanto, o acordo não foi cumprido, levando o Ministério Público a promover uma execução no valor de R\$ 193.143. Após recurso das empresas envolvidas, ainda pendente de julgamento definitivo, foi concedida uma decisão liminar reduzindo temporariamente a execução para R\$ 44.039, atualizado monetariamente desde 01 de março de 2021.

Posteriormente, a Karagounis impugnou o cumprimento da sentença, solicitando efeito suspensivo. As impugnações apresentadas pela Karagounis Participações S/A e Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. foram acolhidas, reconhecendo-se a ilegitimidade passiva dessas empresas.

Em resposta, o Ministério Público interpôs um Agravo de Instrumento para reverter a decisão. Em 31 de janeiro de 2025, foi negado provimento ao referido recurso, mantendo-se a decisão que reconheceu a ilegitimidade passiva da Karagounis e da Albízia para responderem pela execução. Ato seguinte, o Ministério Público opôs embargos de declaração, os quais estão pendentes de julgamento.

A diretoria reafirma que a Companhia possui plenas condições de seguir com seus objetivos sem impactos significativos em suas operações.

1.2. Capital circulante líquido negativo

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 2.771 e R\$ 230.635 (Controladora e Consolidado). A diretoria atribui a atual condição financeira desfavorável, principalmente, à dívida junto ao Banco Bradesco. Nesse contexto, encontra-se em curso uma negociação com o referido banco para redução da dívida e repactuação dos prazos, que aguarda decisão judicial que revogará os efeitos da suspensão do Habite-se. Com a concretização da negociação a Companhia espera uma redução significativa do valor da dívida.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

2. Base de preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis, que são utilizadas pela diretoria, para tomada de decisão.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A diretoria da Companhia autorizou a conclusão e divulgação das presentes demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 20 de março de 2026, as quais consideraram os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que pudessem ter efeito sobre estas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, quando requeridos.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

2.4. Uso da estimativa e julgamento

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na expectativa histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que elas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre incertezas quanto às premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos de curto e longo prazo, provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas e provisões para garantias (passivos eventuais) e custo orçado dos empreendimentos, as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da diretoria da Companhia, relacionadas à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

2.5. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025

Para as seguintes normas ou alterações a Administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia, a saber:

- a) IFRS 18 Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis: A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros).

A IFRS 18 introduz novos subtotais e três categorias para receitas e despesas (operacionais, de investimento e de financiamento) na estrutura da demonstração de resultados. Também requer que as empresas divulguem explicações sobre as medidas de desempenho definidas pela Administração relacionadas à demonstração de resultados.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis e serão concluídos até a data de entrada em vigor da norma.

b) Reforma Tributária (PIS/COFINS para CBS/IBS)

A reforma tributária aprovada no Brasil, com implementação gradual entre 2026 e 2033, trará mudanças significativas na estrutura de apuração e contabilização dos tributos. As alterações produzidas pela reforma tributária afetam as estimativas de tributos diferidos e fluxo de caixa a partir de 2026/2027. Os principais reflexos esperados no balanço da empresa.

Reclassificação de obrigações fiscais

Os tributos atuais (PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI) serão substituídos pela CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e pelo IBS (Imposto sobre Bens e Serviços).

Essa alteração exigirá atualização das contas de passivo, concentrando as obrigações fiscais em novos grupos contábeis.

Ativos tributários e créditos

As regras de aproveitamento de créditos tributários serão modificadas, impactando o valor registrado em ativo circulante.

Empresas precisarão revisar saldos de créditos acumulados e avaliar sua recuperabilidade sob o novo regime.

Resultado do exercício

Custos de transição, como adequação de sistemas e treinamento de equipes, também devem ser reconhecidos como despesas operacionais.

Fluxo de caixa

A simplificação da apuração tende a reduzir custos administrativos no médio prazo, mas no curto prazo haverá necessidade de investimentos em tecnologia e compliance.

Alterações na forma de recolhimento podem modificar o perfil de desembolsos mensais.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas que compreendem a Companhia e suas controladas, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário através de SPEs, foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as sociedades objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as sociedades consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as sociedades consolidadas; e (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as sociedades consolidadas.

As demonstrações contábeis consolidadas abrangem as informações da Companhia e de suas controladas, nas quais são mantidas as seguintes participações acionárias, diretas e indiretas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Controladas diretas	País	Participação no capital social
Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Albízia	Brasil	99,99%
Okami Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Okami)	Brasil	99,99%
Acauã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Acauã)	Brasil	99,99%

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos de caixa e saldos positivos em contas bancárias que possuem liquidez imediata, e estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

3.3. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros em: i) custo amortizado e ii) valor justo por meio do resultado. Essas classificações são baseadas no modelo de negócio adotado para gestão de ativos e nas características dos fluxos de caixa contratuais.

Custo amortizado

São reconhecidos a custo amortizado os ativos financeiros mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais. Esses fluxos são recebidos em datas específicas e constituem exclusivamente pagamento de principal e juros. São exemplos de ativos classificados nesta categoria: Contas a receber.

Valor justo por meio do Resultado

São reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado os ativos que não se enquadram nos modelos de negócios para quais seria possível a classificação ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. São exemplos de ativos classificados nesta categoria: Equivalentes de caixa e Aplicações financeiras.

Mensuração inicial

No reconhecimento inicial, a Companhia mensura seus ativos e passivos financeiros ao valor justo, considerando os custos de transação atribuíveis à aquisição ou emissão do ativo financeiro ou passivo financeiro. Para o Contas a receber de clientes a mensuração inicial se dá pelo preço da transação.

Mensuração subsequente

Observando a classificação dos ativos a mensuração subsequente será:

Custo amortizado

Esses ativos são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetiva subtraindo-se o valor referente a perda de crédito esperada.

Valor justo por meio do resultado

Os ativos classificados dentro desse modelo de negócio são contabilizados por meio do reconhecimento do ganho e perda no resultado do exercício.

Passivos financeiros

Classificação

Os passivos financeiros da Companhia são classificados como custo amortizado, representado por fornecedores, empréstimos e financiamentos.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Reconhecimento inicial

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos do custo da transação (no caso de empréstimos, financiamentos e fornecedores).

Mensuração subsequente

Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será:

Custo amortizado

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

3.4. Contas a receber de clientes

Os créditos a receber de clientes apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades imobiliárias, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Pelo fato do saldo das contas a receber de unidades imobiliárias estarem garantidos por seus correspondentes imóveis vendidos (garantia real), a Administração entende que não há necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos.

Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção) são aplicados os critérios de apuração do resultado de incorporação descritos na nota nº 3.12 "Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outros". Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis" até a entrega das chaves e como "Receitas financeiras" (juros ativos) após a entrega das chaves.

3.5. Estoques

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar quando as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização e/ou construção estão em progresso. Finalizada a construção os encargos são apropriados ao resultado como despesa financeira. Os juros capitalizados são apropriados ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento dos custos das unidades vendidas.

3.6. Imobilizado

Compreende basicamente os estandes de vendas e referem-se aos gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas. Esses ativos são depreciados com base na melhor estimativa de vida útil-econômica e registrados no resultado do período na rubrica de despesas com vendas.

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico deduzido da depreciação acumulada.

3.7. Avaliação do valor recuperável dos ativos

No final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis de vida útil definida para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo.

Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda e o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente por uma taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e dos riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado do exercício.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado

3.8. Empréstimos e financiamentos

Empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação nos casos aplicáveis. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos, juros e variações monetárias conforme previsto contratualmente, incorridos até as datas dos balanços.

3.9. Custo dos empréstimos

Os encargos financeiros dos empréstimos e financiamentos vinculados à execução de empreendimentos são capitalizados como custo dos imóveis em construção para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o percentual de venda de cada empreendimento. Os encargos são apropriados diretamente ao resultado após finalizada a construção.

3.10. Provisões

(i) Provisões para garantia

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrita no item "I" a seguir, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

(ii) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

As provisões para ações judiciais são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, usando-se a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

As provisões para distratos, quando aplicáveis, são reconhecidas com o objetivo de refletir as circunstâncias dos pedidos de distrato já conhecidos, mas ainda não formalizados, em decorrência de atrasos no pagamento de parcelas, condições locais desfavoráveis, entre outros, ou que potencialmente poderão vir ser consumados.

3.11. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outros

As receitas e os custos das vendas de imóveis obedecem aos procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

CPC 47 (IFRS 15) Receita de Contrato com Cliente:

A Companhia adotou o CPC 47 (IFRS 15) a partir de 1º de janeiro de 2019, essa nova orientação junto com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, 12 de dezembro de 2018, que estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação para determinados tipos de operações decorrente dos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. O CPC 47 introduziu uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada, substituindo as normas vigentes para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e as correspondentes interpretações.

De acordo com a nova norma, a receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo que apresenta cinco etapas:

- 1) Identificação do contrato;
- 2) Identificação das obrigações de desempenho;
- 3) Determinação do preço da transação;
- 4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) Reconhecimento da receita.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

A Administração da Companhia analisou as suas operações com base no modelo acima e não identificou impactos significativos.

A transferência de controle na venda de unidades imobiliárias segue o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são registrados da seguinte forma:

- Vendas de imóveis concluídos - as receitas de vendas e os custos incorridos são apropriados no resultado no momento da assinatura do título translativo (instrumento público ou particular de compra e venda), independentemente do recebimento do valor contratado, visto que o contrato atende a todas as obrigações de performance do CPC 47;
- Vendas de imóveis em construção - as receitas de vendas e os custos dos imóveis vendidos são apropriados no resultado, como segue:
 - (i) as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - (ii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
 - (iii) os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de vendas de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão da fração ideal das unidades vendidas dos respectivos empreendimentos.
- As receitas de vendas e o contas a receber de clientes são ajustadas a valor presente.

Os distratos das vendas contemplam as reversões das receitas e custos apropriados, devolução do valor recebido corrigido, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas. As unidades voltam para o estoque ao custo e são colocadas para venda ao valor de mercado.

3.12. Tributação

O Imposto de Renda e a Contribuição Social correntes são apurados dentro dos critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Corrente

A Companhia e suas controladas são optantes pelo lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.

No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Em 28 de outubro de 2015, a Controlada Albízia adotou o Regime Especial de Tributação (RET), instituído pela Lei nº 10.931/2004, e passou a ser tributada à alíquota máxima de 4%, compreendendo 1,92% de imposto de renda e contribuição social e 2,08% de PIS e COFINS.

A legislação prevê que incorporações possam se submeter ao regime de afetação, por meio da qual os terrenos e as acessões objeto de incorporação imobiliária, assim como os demais bens e direitos vinculados serão apartados do patrimônio do incorporador, constituindo-se como patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Tributos sobre vendas

As receitas de vendas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas alíquotas básicas:

	Lucro presumido	RET
COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3,00%	1,71%
PIS - Programa de Integração Social	0,65%	0,37%

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado.

Diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são decorrentes da diferença entre os critérios societário (competência) e fiscal (caixa). Os saldos de imposto de renda e contribuição social sobre os lucros diferidos incluem os efeitos dos impostos sobre as diferenças temporárias, reconhecidos com base no histórico de realização.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

3.13. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1	1	232	13
Aplicações financeiras liquidez imediata	4	4	9	237
Total	5	5	241	250

As aplicações financeiras são representadas por cotas do Fundo de Investimento Caixa Corporativo RF Longo Prazo, cuja política de investimento permite a aplicação de seus recursos em títulos públicos federais, indexados a taxas prefixadas, pós - fixadas (SELIC/CDI) e/ou índices de preços indexado. O fundo garante liquidez imediata às solicitações de resgate de suas cotas.

5. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Cientes por incorporação de imóveis		
Unidades concluídas	69.506	68.943
Total	69.506	68.943
Circulante	8.195	7.007
Não circulante	61.311	61.936

Os valores relativos a contas a receber de imóveis com obras concluídas são garantidos pelos próprios imóveis negociados. De acordo com as cláusulas contratuais, estes recebíveis são atualizados pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IPCA), mais juros de 8% ao ano ou em negociação direta com o cliente.

Contas a receber por idade de vencimento:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Títulos a vencer	67.940	67.928
Títulos vencidos até 30 dias	257	185
Títulos vencidos de 31 a 60 dias	82	78
Títulos vencidos de 61 a 90 dias	66	124
Títulos vencidos de 91 a 180 dias	395	69
Títulos vencidos a mais de 181 dias	766	559
Total	69.506	68.943

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Os valores a vencer decorrem, substancialmente, dos saldos remanescentes dos contratos de venda de unidades imobiliárias. A liquidação desses montantes está condicionada à reversão da suspensão judicial do Habite-se.

A revogação da suspensão do Habite-se será alcançada por meio da celebração de um acordo judicial, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, com a Prefeitura de Porto Alegre e o Ministério Público do Rio Grande do Sul.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa e baixa de contas a receber

A diretoria considera desnecessária a constituição de provisão, pois no caso dos recebíveis de incorporação imobiliária, a Companhia possui instrumentos de garantia que permitem a retomada dos imóveis, no caso de inadimplência de clientes.

6. Estoques

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos (concluídos e em construção) e terrenos, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	-	-	49.074	50.879
Terrenos em estoque	115.863	115.863	159.481	159.481
Gastos com pré-incorporação	7.831	7.831	20.067	20.067
Encargos financeiros capitalizados (i)	-	-	8.602	8.868
Provisão para perda de estoque (ii)	-	-	-	(7.975)
Total	123.694	123.694	237.224	231.320
Circulante	-	-	57.676	51.772
Não circulante	123.694	123.694	179.548	179.548

(i) Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 08;

(ii) Em 2025, devido à valorização dos imóveis concluídos, foi revertido o montante de R\$7.975 do valor provisionado para perda do estoque de unidades concluídas.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

7. Investimentos

As controladas têm propósitos específicos de realização de incorporações e comercialização de empreendimentos imobiliários. A relação a seguir apresenta as participações nas subsidiárias consolidadas, como segue:

	Em 31/12/25			Saldos em 31 de dezembro de 2024			Movimento do exercício	Saldos em 2025		
	Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Total	Equivalência patrimonial	Investimentos	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Total
Albizia	99,99%	(197.778)	(41.486)	(256.845)	100.284	(156.561)	(41.482)	(298.327)	100.249	(198.078)
Acauã	99,99%	56.352	(672)	28.844	28.125	56.969	(676)	28.168	28.161	56.329
Okami	99,99%	197	3	72	122	194	3	74	121	195
Total		<u>(141.229)</u>	<u>(42.155)</u>	<u>(227.929)</u>	<u>128.531</u>	<u>(99.398)</u>	<u>(42.155)</u>	<u>(270.085)</u>	<u>128.531</u>	<u>(141.554)</u>

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

8. Empréstimos e financiamentos

	Encargos Financeiros	Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
Apoio à produção (a)	9,4% aa + TR	281.097	234.957
Total		281.097	234.957

(a) Referem-se a linhas de financiamento obtidas junto ao Sistema Financeiro de Habitação, nas quais os recursos são liberados ao longo do período da construção do empreendimento imobiliário. Para garantir tais linhas de crédito, o terreno do empreendimento foi hipotecado e penhorados os direitos creditórios.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2024
Saldos anteriores	234.957	197.659
Provisão de juros	46.140	37.298
Amortizações	-	-
Saldos finais	281.097	234.957

"Covenants" contratuais

Os contratos de empréstimos possuem cláusulas restritivas referentes à manutenção de outros compromissos. Devido ao processo de Recuperação Judicial da OASE citado na nota explicativa nº 1, a Companhia reclassificou os saldos dos contratos para o passivo circulante.

Custos de empréstimos

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos são capitalizadas e lançadas ao custo dos imóveis em construção.

Encargos incluídos na rubrica de estoques	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldos iniciais	8.868	10.668
Encargos apropriados ao resultado do exercício (a)	(1.731)	(1.870)
Estorno de encargos apropriados (distratos)	1.465	70
Saldos finais	8.602	8.868

(a) Refere-se ao efeito da capitalização dos encargos financeiros relacionados a empréstimos de apoio à produção, os quais são diretamente atribuíveis à construção do ativo qualificável. Após a conclusão das obras, os encargos foram reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

Os encargos financeiros capitalizados são apropriados ao resultado de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

9. Provisões para passivos eventuais

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para garantias (a)	840	840
Provisão para riscos trabalhistas e cíveis (b)	27.056	26.320
Total	<u>27.896</u>	<u>27.160</u>
Circulante	840	840
Não circulante	27.056	26.320

(a) Provisão para garantia

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos.

(b) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A diretoria, com base em informações de seus assessores jurídicos, constituiu provisão no montante de R\$736 (em 2024, reverteu provisão de R\$ 2.091), valores considerados suficientes para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

Trabalhistas

Os principais processos de natureza trabalhista contra a Companhia e suas controladas são movidos por ex-funcionários de terceiros (responsabilidade subsidiária), cujos objetos importam, em sua maioria, em pedidos de reintegração, verbas rescisórias, horas extraordinárias, dentre outros.

Cíveis

Os principais processos de natureza cível contra a Companhia e suas controladas são movidos por clientes decorrentes de atrasos de obras e cobranças financeiras.

Demandas judiciais com prognóstico de perda possível

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2025, de outros processos de riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, a Companhia e suas controladas estimam um prognóstico de perda possível no valor de R\$ 4.319 (R\$ 5.383 em 31 de dezembro de 2024), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustado a estimativas atuais.

A Diretoria da Companhia e suas controladas entendem não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

10. Tributos diferidos

Os tributos diferidos são registrados para refletir contabilmente os efeitos das diferenças temporárias entre a base fiscal e societária:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ	874	845
CSLL	458	443
PIS	257	248
COFINS	1.187	1.146
	<u>2.776</u>	<u>2.682</u>

Conforme orientação constante nas OCPCs 01 (R1) e 04, e em conformidade com a Resolução no 1.266/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), a base societária para apuração dos impostos é obtida através do regime de competência para apropriação do lucro imobiliário, o qual é apurado mediante o percentual de evolução de execução de obra. Já a base fiscal, conforme prevê a Instrução Normativa SRF nº 84/79, é obtida pelo regime de caixa.

11. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 297.500 representado por 718 ações ordinárias e 2 ações preferenciais, detido pelos seguintes acionistas:

Acionistas	Quantidade de ações	Participação no capital
OAS Empreendimentos S.A.	144	20%
FII Caixa Desenvolvimento Imobiliário	576	80%

Destinação dos lucros

O estatuto social da Companhia prevê a seguinte destinação dos lucros apurados no final de cada exercício, após deduzidas as participações no resultado: (a) 5% para a reserva legal, que não excederá 20% do capital social; (b) formação de reservas para contingências, caso haja necessidade; (c) constituição de reservas de lucros a realizar, se for o caso, na forma prevista pela legislação; (d) pagamento de dividendos anuais obrigatórios de, no mínimo, 25% sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma da lei de acordo com as deduções previstas "a", "b", "c" anteriores; e (e) a Assembleia Geral resolverá sobre o destino do saldo remanescente do lucro líquido do exercício.

A Companhia não auferiu lucro nos exercícios de 2025 e de 2024.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

12. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas decorrem de atividades vinculadas ao exercício regular dos negócios da Companhia.

12.1. Transações comerciais com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo				
Acauã (a)	784	176	-	-
Okami (a)	-	21	-	-
	<u>784</u>	<u>197</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Passivo				
Albízia (a)	701	686	-	-
OASE (b)	-	-	3.441	3.582
Okami (a)	2.167	-	-	-
	<u>2.868</u>	<u>686</u>	<u>3.441</u>	<u>3.582</u>

- a) Refere-se a conta corrente entre a Karagounis e suas controladas;
b) Valores relativos a saldo de mútuo com OAS Empreendimentos S.A.

12.2. Remuneração do pessoal-chave da Administração

A remuneração anual do pessoal-chave da Administração, representado pela Diretoria Executiva, foi fixada em até R\$ 1.060, conforme registrado em Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 19 de setembro de 2024.

13. Resultado bruto

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Incorporação imobiliária	19.869	18.356
Receita de serviço	48	119
(-) Devoluções e cancelamentos	(14.515)	(901)
Impostos incidentes sobre as vendas	<u>(169)</u>	<u>(408)</u>
	5.233	17.166
Custos de imóveis vendidos	(11.596)	(13.433)
(-) Custos distratados	<u>9.524</u>	<u>805</u>
	<u>3.162</u>	<u>4.538</u>

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

14. Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com vendas (a)	(80)	(1.032)	(2.011)	(2.377)
	(80)	(1.032)	(2.011)	(2.377)

(a) Refere-se ao reconhecimento da depreciação sobre o stand de vendas e despesas com marketing e pequenas reformas dos imóveis do empreendimento Liberdade 1.

15. Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pessoal	(1.373)	(1.577)	(3.378)	(3.902)
Utilidades e serviços	(32)	(43)	(155)	(215)
Serviços de terceiros	(337)	(459)	(2.754)	(1.470)
Viagens e representações	-	(1)	(2)	(2)
Processos e sucumbências	-	-	1	(745)
Impostos e taxas diversos	-	-	(110)	-
Outros	(15)	(10)	(10)	(112)
	(1.756)	(2.090)	(6.408)	(6.446)

16. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para riscos trabalhistas e cíveis (i)	-	(580)	(770)	(2.649)
Reversão para perda no estoque (ii)	-	11.163	7.975	12.244
Reversão de provisão para riscos processuais(i)	34	-	34	4.738
Outras provisões	(989)	-	(2.984)	(508)
(Despesas) / Receitas diversas	-	-	100	193
	(955)	10.583	4.355	14.018

(i) Conforme Nota nº 09.

(ii) Conforme Nota nº 06.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	-	-	10	26
Encargos moratórios recebidos	-	3	2.445	1.740
	-	3	2.455	1.766
Despesas financeiras				
Encargos da dívida (i)	-	-	(46.140)	(37.298)
Descontos concedidos	(27)	(9)	(165)	(60)
Despesas bancárias	(1)	(5)	(46)	(17)
Variação monetária passiva	-	-	(4)	(40)
Outros	-	(38)	-	(37)
	(28)	(52)	(46.355)	(37.452)
	(28)	(49)	(43.900)	(35.686)

- (i) Refere-se ao efeito dos encargos financeiros relacionados a empréstimos de apoio à produção, os quais foram reconhecidos diretamente ao resultado devido ao término das obras, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.9.

18. Fatores de riscos financeiros

No curso normal de suas operações, a Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de mercado, tais como taxas de juros. Esses riscos são monitorados pela Administração utilizando-se de instrumentos de gestão e políticas internas. A Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Gestão de risco de capital

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. A Administração da Companhia revisa semestralmente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, o Comitê considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

Políticas contábeis materiais

Os detalhes a respeito das políticas contábeis materiais e métodos adotados, inclusive o critério para reconhecimento, a base para mensuração e a base na qual as receitas e despesas são reconhecidas no resultado em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na Nota Explicativa nº 3 às demonstrações contábeis.

Gerenciamento do risco financeiro

Os principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta na condução das suas atividades são:

Risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras.

Para minimizar o risco de crédito, a Companhia possui uma política rigorosa de análise de crédito no ato da venda, realizando uma minuciosa análise da capacidade de pagamento do cliente, baseada nos requerimentos de aprovação das instituições financeiras. São realizadas também consultas a instituições de proteção ao crédito.

Para reduzir esse tipo de risco, a Companhia possui garantias reais que permitem a rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou a retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

Gerenciamento do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Risco de taxa de juros

Este risco decorre da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por conta das flutuações nas taxas de juros.

Os impactos relacionados no resultado com a variação das taxas de juros foram considerados imateriais para mensuração.

Gestão do capital social

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

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajuste e adequação às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos quotistas, captação de novos empréstimos, emitir debentures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

19. Seguros

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não existiam obras em andamento com coberturas de seguros.

20. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes até a emissão dessas demonstrações contábeis.