

# **Carapa Empreendimento Imobiliário SPE S.A.**

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da  
Carapa Empreendimento Imobiliário SPE S.A.  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Carapa Empreendimento Imobiliário SPE S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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

### **Base para opinião**

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

### **Ênfases**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.(i), as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, certos gastos administrativos da Companhia são assumidos pelo acionista controlador. Portanto, caso a Companhia operasse de forma isolada, as demonstrações financeiras poderiam apresentar alterações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 30 de março de 2026



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



Tarcisio Luiz dos Santos  
Contador  
CRC nº 1 SP 207626/O-0

**CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**

**BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2025 e 2024**

(Em milhares de reais – R\$)

| ATIVO                                      | NOTAS | 2025    |        | 2024 |  | PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO                         | NOTAS | 2025    |         | 2024 |  |
|--|-------|---------|--------|------|--|--|-------|---------|---------|------|--|
|  |       |         |        |      |  |  |       |         |         |      |  |
| Circulante                                 |       | 94.826  | 57.194 |      |  | Circulante   |       | 11.374  | 12.628  |      |  |
| Caixa e Equivalentes de Caixa              | 3     | 1.053   | 199    |      |  | Fornecedores de bens e serviços                      | 9     | 4.335   | 3.901   |      |  |
| Títulos e valores mobiliários              | 4     | 12.169  | 12.556 |      |  | Empréstimos e financiamentos                         | 10    | 750     | 81      |      |  |
| Contas a receber                           | 5     | 60.694  | 27.683 |      |  | Provisão para manutenção de imóveis                  | 9     | 99      | -       |      |  |
| Imóveis a comercializar                    | 6     | 14.564  | 12.756 |      |  | Impostos e contribuições a recolher                  |       | 627     | 427     |      |  |
| Despesas com vendas a apropriar            | 7     | 1.171   | 2.946  |      |  | Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos  | 11.a) | 1.252   | 580     |      |  |
| Demais contas                              | 8     | 5.175   | 1.054  |      |  | Contas a pagar por aquisição de imóveis              | 12    | 2.027   | 1.233   |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Dividendos a pagar                                   |       | -       | -       |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Obrigações a pagar com partes relacionadas           | 13    | 210     | 5.476   |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Adiantamentos de clientes                            | 14    | 1.140   | -       |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis | 15    | 15      | 115     |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Provisão para Distrato                               | 16    | 919     | 814     |      |  |
|  |       |         |        |      |  |  |       |         |         |      |  |
| Não Circulante                             |       | 155.633 | 40.450 |      |  | Não Circulante                                       |       | 182.343 | 36.282  |      |  |
| Exigível a longo prazo                     |       | 155.633 | 38.332 |      |  | Exigível a longo prazo                               |       | 182.343 | 36.282  |      |  |
| Contas a receber                           | 5     | 155.236 | 37.822 |      |  | Empréstimos e financiamentos                         | 10    | 161.390 | 17.440  |      |  |
| Créditos a receber com partes relacionadas |       | 70      | 188    |      |  | Provisão para manutenção de imóveis                  | 8     | 2.878   | 1.222   |      |  |
| Impostos e contribuições a compensar       |       | 287     | 308    |      |  | Contas a pagar por aquisição de imóveis              | 12    | 10.691  | 12.264  |      |  |
| Demais contas                              | 8     | 40      | 15     |      |  | Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis | 15    | 18      | 140     |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos  | 11.a) | 7.366   | 2.049   |      |  |
| Investimentos em controladas e coligadas   |       | -       | -      |      |  | Adiantamentos de clientes                            | 14    | -       | 3.166   |      |  |
| Imobilizado                                |       | -       | 2.118  |      |  |  |       |         |         |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Patrimônio líquido                                   |       | 56.742  | 48.735  |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Capital social                                       | 17.a) | 12.106  | 12.106  |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Reservas de lucros:                                  |       |         |         |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Reserva legal  |       | 2.949   | 2.949   |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Retenção de Lucros/Prejuízos                         |       | 41.687  | 11.932  |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Dividendos distribuídos                              |       | -       | (4.334) |      |  |
|  |       |         |        |      |  | Lucros/Prejuízos Acumulados                          |       | -       | 26.083  |      |  |
| TOTAL DO ATIVO                             |       | 250.459 | 97.644 |      |  | TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO                        |       | 250.459 | 97.644  |      |  |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024  
(Em milhares de reais – R\$)

| DESCRIÇÃO   | NOTAS | 2025      | 2024     |
|---|-------|-----------|----------|
| Receita bruta operacional                         | 18    | 201.895   | 97.695   |
| Incorporação e revenda de imóveis                 |       | 196.586   | 98.671   |
| Provisão Para Distrato                            |       | 5.129     | (931)    |
| PCLD  |       | 180       | (45)     |
| Deduções da receita bruta                         |       | (4.127)   | (2.017)  |
| Receita líquida operacional                       |       | 197.769   | 95.678   |
| Dos imóveis vendidos                              |       | (132.286) | (61.865) |
| Provisão Para Distrato                            |       | (3.178)   | 565      |
| Custo das vendas e serviços realizados            |       | (135.464) | (61.300) |
| Lucro bruto operacional                           | 18    | 62.305    | 34.378   |
| Receitas (despesas) operacionais                  |       | (5.435)   | (7.502)  |
| Despesas com vendas                               | 19    | (5.361)   | (7.135)  |
| Despesas gerais e administrativas                 | 20    | (106)     | (144)    |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas |       | 32        | (223)    |
| Lucro bruto antes do resultado financeiro         |       | 56.870    | 26.876   |
| Resultado Financeiro                              |       | 581       | 1.687    |
| Despesas financeiras                              | 21    | (732)     | (351)    |
| Receitas financeiras                              | 22    | 1.312     | 2.038    |
| Lucro antes de IR e CS                            |       | 57.451    | 28.564   |
| Imposto de renda e contribuição social            |       | (4.182)   | (2.481)  |
| Diferido  | 11.b) | (2.875)   | (1.030)  |
| Corrente  | 11.b) | (1.307)   | (1.451)  |
| Lucro líquido do exercício                        |       | 53.269    | 26.083   |
| Ações em circulação (ex-tesouraria) em milhares   |       | 12.106    | 12.106   |
| Lucro líquido por lote de mil ações - R\$         |       | 4,4002    | 2,1545   |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024  
(Em milhares de reais – R\$)

---

|   | <u>2025</u>   | <u>2024</u>   |
|---|---------------|---------------|
| LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADA: | 53.269        | 26.083        |
| Outros resultados abrangentes:                                  |               |               |
| RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS    | <u>53.269</u> | <u>26.083</u> |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**  
(Em milhares de reais – R\$)

| NOTAS   | CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO | RESERVA DE LUCROS |          | LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS | PATRIMÔNIO LÍQUIDO |
|---|------------------------------|-------------------|----------|-----------------------------|--------------------|
|   |                              | LEGAL             | RETENÇÃO |                             |                    |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017              | 17.306                       | 2.449             | -        | 28.615                      | 48.371             |
| Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15               | -                            | -                 | (14.514) | -                           | (14.514)           |
| Aumento (redução) de capital                  | -                            | -                 | -        | -                           | 4.000              |
| Dividendos distribuídos antecipadamente       | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Lucro líquido do exercício                    | -                            | -                 | (6.191)  | -                           | (6.191)            |
| Constituição da reserva legal                 | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Dividendos propostos                          | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Constituição de reserva de retenção de lucros | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018              | 17.306                       | 2.449             | 7.911    | -                           | 31.666             |
| Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15               | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Aumento (redução) de capital                  | 4.000                        | -                 | -        | -                           | 0                  |
| Dividendos distribuídos antecipadamente       | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Lucro líquido do exercício                    | -                            | -                 | 189      | -                           | 189                |
| Constituição da reserva legal                 | -                            | 9                 | (9)      | -                           | -                  |
| Dividendos propostos                          | -                            | -                 | (4)      | -                           | (4)                |
| Constituição de reserva de retenção de lucros | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019              | 21.306                       | 2.458             | 8.087    | -                           | 31.852             |
| Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15               | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Aumento (redução) de capital                  | -                            | -                 | -        | -                           | 800                |
| Dividendos distribuídos antecipadamente       | -                            | -                 | (1.000)  | -                           | (1.000)            |
| Lucro líquido do exercício                    | -                            | -                 | 407      | -                           | 407                |
| Constituição da reserva legal                 | -                            | 20                | (20)     | -                           | -                  |
| Dividendos propostos                          | -                            | -                 | (8)      | -                           | (8)                |
| Constituição de reserva de retenção de lucros | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020              | 21.306                       | 2.479             | 7.467    | -                           | 32.051             |
| Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15               | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Aumento (redução) de capital                  | 800                          | -                 | -        | -                           | -                  |
| Dividendos distribuídos antecipadamente       | -                            | -                 | (4.000)  | -                           | (4.000)            |
| Lucro líquido do exercício                    | -                            | -                 | -        | 655                         | 655                |
| Constituição da reserva legal                 | -                            | 33                | (33)     | -                           | -                  |
| Dividendos propostos                          | -                            | -                 | (12)     | -                           | (12)               |
| Constituição de reserva de retenção de lucros | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Destinação Resultado do Exercício             | -                            | -                 | 655      | (655)                       | -                  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021              | 22.106                       | 2.512             | 4.076    | -                           | 28.695             |
| Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15               | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Aumento (redução) de capital                  | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Dividendos distribuídos antecipadamente       | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Lucro líquido do exercício                    | -                            | -                 | -        | (288)                       | (288)              |
| Constituição da reserva legal                 | -                            | (0)               | -        | (0)                         | (0)                |
| Dividendos propostos                          | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Constituição de reserva de retenção de lucros | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Destinação Resultado do Exercício             | -                            | -                 | (288)    | 288                         | -                  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022              | 22.106                       | 2.512             | 3.789    | 0                           | 28.407             |
| Lucro líquido do exercício                    | -                            | -                 | -        | 8.733                       | 8.733              |
| Constituição da reserva legal                 | -                            | 437               | -        | (437)                       | 0                  |
| Dividendos propostos                          | -                            | -                 | 12       | (165)                       | (153)              |
| Destinação Resultado do Exercício             | -                            | -                 | 8.131    | (8.131)                     | -                  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023              | 22.106                       | 2.949             | 11.932   | -                           | 36.987             |
| Aumento (redução) de capital                  | (10.000)                     | -                 | -        | -                           | (10.000)           |
| Dividendos distribuídos antecipadamente       | -                            | -                 | (4.334)  | -                           | (4.334)            |
| Lucro líquido do exercício                    | -                            | 0                 | -        | 26.083                      | 26.083             |
| Destinação Resultado do Exercício             | -                            | -                 | 26.083   | (26.083)                    | -                  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024              | 12.106                       | 2.949             | 33.681   | -                           | 48.735             |
| Aumento (redução) de capital                  | -                            | -                 | -        | -                           | -                  |
| Dividendos mínimos obrigatório                | -                            | -                 | (1.057)  | -                           | (1.057)            |
| Dividendos distribuídos antecipadamente       | -                            | -                 | (44.206) | -                           | (44.206)           |
| Lucro líquido do exercício                    | -                            | -                 | -        | 53.269                      | 53.269             |
| Destinação Resultado do Exercício             | -                            | -                 | 53.269   | (53.269)                    | -                  |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025              | 12.106                       | 2.949             | 41.687   | -                           | 56.742             |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024  
(Em milhares de reais – R\$)

|  | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>                                     | <b>57.451</b>   | <b>28.564</b>   |
| <b>Ajustes por:</b>  |                 |                 |
| Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível                              | 393             | 2.310           |
| Juros e variações monetárias sobre empréstimos SFH   | 7.597           | 261             |
| Ajustes a valor presente   | 6.714           | 6.061           |
| Provisões para garantia  | -               | 911             |
| Rendimentos de títulos e valores mobiliários   | (1.096)         | (1.881)         |
| Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis   | (222)           | 33              |
| Provisão para risco de crédito   | (180)           | 45              |
| Provisão para manutenção de imóveis  | 1.818           | 932             |
| Provisão para Distrato   | 105             | 200             |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>  | <b>72.579</b>   | <b>37.436</b>   |
| <b>Variação nos ativos e passivos operacionais:</b>  |                 |                 |
| Contas a receber   | (156.960)       | (59.704)        |
| Imóveis a comercializar  | (1.336)         | 6.957           |
| Impostos a compensar   | 21              | 9               |
| Partes relacionadas  | (5.149)         | (123)           |
| Demais contas ativo  | (2.370)         | (1.681)         |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis  | (780)           | (987)           |
| Impostos e contribuições a recolher  | 130             | 106             |
| Impostos Diferido  | 3.114           | 1.116           |
| Baixa de bens do ativo imobilizado   | 1.725           | -               |
| Provisão de garantia   | (63)            | -               |
| Fornecedores e provisão para garantia  | 434             | 370             |
| Adiantamento de clientes   | (2.026)         | (909)           |
| Outros passivos  | -               | (546)           |
| <b>Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:</b>            | <b>(90.681)</b> | <b>(17.957)</b> |
| Impostos e contribuições pagos   | (1.237)         | (1.540)         |
| Juros Pagos  | (5.811)         | -               |
| <b>Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais</b>    | <b>(97.729)</b> | <b>(19.497)</b> |
| <b>Fluxo de Caixa das atividades de Investimento</b>   |                 |                 |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado   | -               | (123)           |
| Títulos e Valores Mobiliários  | 1.483           | 11.691          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento</b> | <b>1.483</b>    | <b>11.568</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de Financiamento</b>  |                 |                 |
| Ingressos de novos empréstimos SFH   | 142.362         | 17.261          |
| Distribuição de Dividendos   | (45.263)        | (4.334)         |
| Aumento/Redução na participação dos acionistas controladores                                     | -               | (5.000)         |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento</b>                   | <b>97.099</b>   | <b>7.927</b>    |
| <b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>  | <b>853</b>      | <b>(2)</b>      |
| Saldo inicial  | 199             | 201             |
| Saldo final  | 1.053           | 199             |
| <b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>  | <b>854</b>      | <b>(2)</b>      |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 (Em milhares de reais – R\$)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Carapa Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Companhia”) foi constituída em 4 de novembro de 2009 sob o nome Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda. e foi transformada em Sociedade Anônima de capital fechado em 24 de novembro de 2011.

A Companhia possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação do empreendimento imobiliário em terreno situado na Avenida Dom Hélder Câmara, 5.000, na Cidade de Rio de Janeiro, RJ.

O empreendimento Nobre Norte Premium foi lançado em outubro de 2014 e concluído em outubro de 2017; o empreendimento Only By Living foi lançado em novembro de 2023 e será concluído em novembro de 2026.

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é responsável pela gestão das operações da Companhia e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

A companhia tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da companhia em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

##### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS Accounting Standards”), emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

##### 2.2. Apresentação e base de preparação

2.3. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto que as operações irão continuar no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da

Companhia sobre continuidade das suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 30 de março de 2026.

#### 2.4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos.

#### 2.5. Resumo das práticas contábeis materiais

##### 2.5.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

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

- a) Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual e é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- b) Nas vendas de unidades imobiliárias não concluídas são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

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

As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia e seus clientes dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS, se aplicável) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à Companhia, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da Companhia, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forçam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido, (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas;
- O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais;
- Para as unidades imobiliárias não concluídas vendidas a prazo, os saldos de contas a receber de unidades foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (Notas do Tesouro Nacional - Série B - NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação para os financiamentos obtidos;
- Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis a receita e o custo reconhecidos no resultado conforme os critérios de apuração do resultado são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos” registrados, respectivamente na demonstração do resultado como “Receita líquida operacional” e “Custo dos imóveis vendidos”. O valor recebido da operação de venda é registrado no passivo circulante para cumprimento de obrigação junto ao cliente;
- A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos é baseada em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos;
- A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

## 2.5.2 Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia classifica como equivalentes de caixa os investimentos de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### 2.5.3 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados, fundos de investimentos, direitos creditórios, certificados de créditos imobiliários e aquisições de carteira de crédito

#### 2.5.4 Contas a receber

O saldo de contas a receber de unidades vendidas é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado, observado o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

#### 2.5.5 Imóveis a comercializar

##### I. Formação do custo

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

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

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

##### II. Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

#### 2.5.6 Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1) e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas exceto as comissões sobre vendas canceladas que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constitui receita nem despesa da Companhia.

As demais despesas comerciais incluindo propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas de acordo com o regime de competência no momento da sua veiculação.

#### 2.5.7 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia, em conformidade com os critérios estabelecidos pelo OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária. Esses ativos passam a ser depreciados após o lançamento e da efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, ao longo da vida útil estimada.

#### 2.5.8 Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo) à medida que ocorrem os custos sobre as unidades vendidas.

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento

#### 2.5.9 Imposto de renda e contribuição social

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 100% das receitas financeiras sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Ainda como facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 que alterou a Lei nº 10.931/04 que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação.

Essa opção é irrevogável e irretratável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

A partir de 28 de dezembro de 2012 as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL) e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ para as empresas submetidas ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias foi reduzida para 4%, conforme Instrução Normativa nº 1.435 de 30 de dezembro de 2013.

#### 2.5.10 Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação

são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

#### 2.5.11 Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes referentes à permuta

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

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias”.

#### 2.5.12 Empréstimos, financiamentos, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, cédula de crédito bancário e debentures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, debêntures, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ou Cédula de Crédito Bancário - CCB, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

#### 2.5.13 Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

A Companhia está sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

#### 2.5.14 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos) ou ao valor conhecido ou calculável (passivos) acrescido, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

#### 2.5.15 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos e empréstimos.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

a) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Companhia não adota a prática contábil de “Hedge Accounting”.

b) Ativos Financeiros a custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais.
- Seus termos contratuais geram em datas específicas fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado) em parte ou integralmente quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

c) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo

original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### 2.5.16 Dividendos

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

#### 2.5.17 Lucro básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o lucro por ação

#### 2.5.18 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

### 2.6. Normas e interpretações novas e revisadas

#### 2.6.1 Normas contábeis novas e alteradas em vigor no exercícios corrente.

No Exercício corrente, as alterações das IFRSs Accounting Standards abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2025. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.

| <b>Alterações ou Novos Pronunciamentos</b> | <b>Descrição</b>  | <b>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</b> |
|--|---|--|
| Alterações à IAS 21 CPC 02(R2)             | Falta de Conversibilidade   | 01/01/2025   |
| OCPC 10                                    | Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO) | 01/01/2025   |

#### 2.6.2 Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs Accounting Standards novas e abaixo relacionadas.

| <b>Pronunciamento</b> | <b>Descrição</b>   | <b>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</b> |
|-----------------------|--|--|
| IFRS 18 CPC 26(R1)    | Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras | 01/01/2027   |
| IFRS 19 CPC 26(R1)    | Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações   | 01/01/2027   |
| IFRS 9 e IFRS 7       | Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros   | 01/01/2026   |

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. **Em relação ao 8 as alterações concentram-se principalmente na forma de apresentação e detalhamento de índices e subtotais de desempenho financeiro, a partir de 1º de janeiro de 2027**

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

|  | 2025         | 2024       |
|--|--------------|------------|
| Caixas e bancos                        | 467          | 199        |
| Certificado de Depósitos Bancários (i) | 585          | -          |
|  | <u>1.053</u> | <u>199</u> |

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato. Têm rendimento médio de 75% do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI.

### 4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

|                            | 2025          | 2024          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fundos de investimento (i) | 12.169        | 12.556        |
|                            | <u>12.169</u> | <u>12.556</u> |

A companhia possui aplicação nos fundos de investimento do grupo Cyrela, administrados pelo banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remuneradas, em média, à taxa de 101,97% do CDI (104,43% em 31 de dezembro de 2024).

### 5. CONTAS A RECEBER

|  | 2025           | 2024          |
|--|----------------|---------------|
| Empreendimentos concluídos             | 1.611          | 1.973         |
| Empreendimentos em construção          | 227.508        | 75.315        |
| (-) Ajuste à valor presente (AVP)      | (13.148)       | (6.434)       |
| (-) Provisão para risco de crédito (*) | (41)           | (220)         |
| (-) Provisão para distrato (**)        | -              | (5.129)       |
| <b>Total</b>                           | <u>215.930</u> | <u>65.505</u> |
| <b>ativo circulante</b>                | 60.694         | 27.683        |
| <b>ativo não circulante</b>            | <u>155.236</u> | <u>37.822</u> |
|  | <u>215.930</u> | <u>65.505</u> |

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS9, que incluiu a

provisão para perda esperada.

- (ii) Refere-se à provisão para distratos, em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

As contas a receber de venda de imóveis não concluídos estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Os recebíveis pós-chaves rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 7,87% ao ano (7,90% ao ano em 31 de dezembro de 2024).

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

| Prazo             | 2025           | 2024           |
|-------------------|----------------|----------------|
| 12 Meses          | 67.454         | 31.431         |
| 24 Meses          | 251.798        | 45.671         |
| 36 Meses          | 441            | 257.160        |
| 48 Meses          | 118            | 161            |
| Acima de 48 Meses | 118            | 192            |
|                   | <u>319.929</u> | <u>334.615</u> |

Em 31 de dezembro de 2025, o montante correspondente as parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis totalizava R\$551 (Em 31 de dezembro de 2024, o montante correspondente totalizava R\$360 de parcelas vencidas)

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

As informações são apresentadas no quadro abaixo:

|                                   | 2025                 | 2024                 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Imóveis em construção             | 13.803               | 9.221                |
| Imóveis concluídos                | 258                  | 315                  |
| Encargos capitalizados ao estoque | 503                  | 42                   |
| Provisão para distratos           | -                    | 3.178                |
| <b>Total</b>                      | <b><u>14.564</u></b> | <b><u>12.756</u></b> |
| <b>ativo circulante</b>           | <b>14.564</b>        | <b>12.756</b>        |
| <b>ativo não circulante</b>       | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
|                                   | <b><u>14.564</u></b> | <b><u>12.756</u></b> |

## 7. DESPESA COM VENDAS A APROPRIAR

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de R\$ 1.171 é representado substancialmente por gastos de corretagens sobre vendas de imóveis, que são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

|                                 | 2025         | 2024         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Despesas com vendas a apropriar | 1.171        | 2.946        |
|                                 | <u>1.171</u> | <u>2.946</u> |

## 8. DEMAIS CONTAS

As informações são apresentadas no quadro abaixo:

|                             | 2025         | 2024         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Adiantamento a fornecedores | 5.067        | 975          |
| Demais valores a receber    | 148          | 95           |
| Total                       | <u>5.215</u> | <u>1.070</u> |
| <b>Circulante</b>           | 5.175        | 1.054        |
| <b>Não Circulante</b>       | 40           | 15           |

## 9. FORNECEDORES DE BENS E SERVIÇOS

As informações são apresentadas no quadro abaixo

|  | 2025         | 2024         |
|--|--------------|--------------|
| Provisão para garantia de construção   | 2.978        | 1.222        |
| Demais fornecedores de bens e serviços | 4.335        | 3.901        |
| Total                                  | <u>7.313</u> | <u>5.123</u> |
| <b>Circulante</b>                      | 4.435        | 3.901        |
| <b>Não Circulante</b>                  | 2.878        | 1.222        |

## 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

|                                | 2025           | 2024          |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Financiamentos - juros a pagar | 750            | 81            |
| Financiamentos - principal     | 161.390        | 17.440        |
|                                | <u>162.140</u> | <u>17.521</u> |
| <b>SFH - Circulante</b>        | 750            | 81            |
| <b>SFH - Não Circulante</b>    | 161.390        | 17.440        |

Em 31 de dezembro de 2025, os financiamentos de R\$ 162.140, correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,37 % ao ano, (acrescido de TR) e Poupança + 2,20% a.a. Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

Os montantes no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

| <b>Ano</b>   | <b>2025</b>    | <b>2024</b>   |
|--------------|----------------|---------------|
| 2027         | 107.593        | 11.627        |
| 2028         | 53.797         | 5.813         |
| <b>Total</b> | <b>161.390</b> | <b>17.440</b> |

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

|                        | 2025           | 2024          |
|------------------------|----------------|---------------|
| <b>Saldo Inicial</b>   | <b>17.521</b>  | -             |
| Adições                | 142.362        | 17.421        |
| Pagamento do principal |                |               |
| Pagamento de juros     | (5.811)        | (60)          |
| Juros e encargos       | 8.068          | 160           |
| <b>Total</b>           | <b>162.140</b> | <b>17.521</b> |

Para as informações apresentadas anteriormente, não há covenants elaborados para a companhia.

## 11. OPERAÇÕES TRIBUTÁRIAS

### (a) Impostos e contribuições de recolhimento diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) de recolhimento diferido são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes da diferença entre o reconhecimento contábil com base na competência e o reconhecimento fiscal com base no regime de caixa. A seguir estão demonstrados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

|                               | 2025         | 2024         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| IRPJ                          | 2.715        | 893          |
| CSLL                          | 1.422        | 468          |
| Provisão para distratos       | -            | (99)         |
| <b>Subtotal</b>               | <b>4.137</b> | <b>1.262</b> |
| PIS                           | 797          | 262          |
| COFINS                        | 3.684        | 1.212        |
| Provisão para distratos       | -            | (107)        |
| <b>Subtotal</b>               | <b>4.481</b> | <b>1.367</b> |
| <b>Total</b>                  | <b>8.618</b> | <b>2.629</b> |
| <b>passivo circulante</b>     | 1.252        | 580          |
| <b>passivo não circulante</b> | 7.366        | 2.049        |
|                               | <b>8.618</b> | <b>2.629</b> |

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

### Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia possui diferenças a tributar em exercícios futuros decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência considerando a tributação pelo lucro presumido.

(b) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

A despesa de imposto de renda e contribuição social pode ser conciliada com o lucro contábil da seguinte forma:

|  | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Receita com venda de imóveis – RET                     | 196.586          | 98.671           |
| (x) Alíquota nominal – RET                             | <u>1,92%</u>     | <u>1,92%</u>     |
| (=) Despesa com imposto de renda e contribuição social | 3.774            | 1.894            |
| <br>Receita financeira                                 | <br>1.312        | <br>2.038        |
| (x) Alíquota   | <u>34,00%</u>    | <u>34,00%</u>    |
| (=) Despesa com imposto de renda e contribuição social | 446              | 693              |
| <br>Ajuste decorrente de receita não apropriada        | <br>(39)         | <br>(107)        |
| <br>Despesa com imposto de renda e contribuição social | <br><u>4.182</u> | <br><u>2.481</u> |
| <br>Diferido   | <br>(2.875)      | <br>(1.030)      |
| Corrente   | (1.307)          | (1.451)          |

12. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMOVEIS.

|                               | <u>2025</u>   | <u>2024</u>   |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Permuta Financeira            | <u>12.718</u> | <u>13.497</u> |
| Total                         | <u>12.718</u> | <u>13.497</u> |
| <br><b>Passivo circulante</b> | <br>2.027     | <br>1.233     |
| <b>Passivo não circulante</b> | 10.691        | 12.264        |

13. PARTES RELACIONADAS

(a) Operações com partes relacionadas para financiamento de obras

Os saldos mantidos com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2025 o montante em partes relacionadas no passivo circulante é de R\$ 210, referente a notas de débito e redução de capital (R\$ 5.476 em 31 de dezembro de 2024).

Está composto a seguir:

|                                     | 2025         | 2024           |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDI | (8)          | (3.471)        |
| CYRELA RJZ CONSTRUTORA E EMPREENDIM | (202)        | (5)            |
| LEBLON REALTY I PARTI LTDA          | -            | (2.000)        |
| <b>Total:</b>                       | <u>(210)</u> | <u>(5.476)</u> |

#### 14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

As informações são apresentadas no quadro abaixo:

| Por permuta física de compra de imóveis  | 2025         | 2024         |
|--|--------------|--------------|
| Valores por permuta com terrenos         | 1.140        | 3.166        |
| <b>Total de adiantamento de clientes</b> | <u>1.140</u> | <u>3.166</u> |
| <b>Passivo circulante</b>                | 1.140        | 3.166        |
| <b>Passivo não circulante</b>            | -            | -            |

#### 15. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

As provisões foram constituídas para os processos cujas possibilidades de perda são avaliadas como prováveis com base na opinião dos advogados e consultores legais da Companhia.

Em 31 de dezembro 2025 as ações com risco provável estão representadas no montante de R\$33 (R\$255 em 31 de dezembro 2024).

Em 31 de dezembro de 2025 não há ações representadas por risco possível.

A composição dessas provisões está apresentada a seguir:

|                                    | 2025      | 2024       |
|------------------------------------|-----------|------------|
| Provisões para riscos Cíveis       | 33        | 255        |
| Provisões para riscos Trabalhistas | -         | -          |
| Provisões para riscos Tributários  | -         | -          |
|                                    | <u>33</u> | <u>255</u> |
| <b>Circulante</b>                  | 15        | 115        |
| <b>Não circulante</b>              | 18        | 140        |

As movimentações dos saldos provisionados podem ser assim apresentadas:

|                     | <u>Cíveis</u> | <u>Tributárias</u> | <u>Trabalhistas</u> | <u>Total</u> |
|---------------------|---------------|--------------------|---------------------|--------------|
| Saldo em 31.12.2024 | 255           | 0                  | 0                   | 255          |
| Adições             | 32            | 4                  | 0                   | 36           |
| Pagamento           | (193)         | -                  | 0                   | (193)        |
| Reversão            | (83)          | (4)                | 0                   | (87)         |
| Atualizações        | 23            | 0                  | 0                   | 23           |
| Saldo em 31.12.2025 | <u>33</u>     | <u>0</u>           | <u>0</u>            | <u>33</u>    |

#### 16. PROVISÃO PARA DISTRATO

Em 31 de dezembro de 2025 o montante é de R\$ 919 (R\$ 814 em 31 de dezembro de 2024) alocado na rubrica está representado pela provisão de distrato unilateral; conforme demonstrado no quadro abaixo:

|                        | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Provisão para distrato | <u>919</u>  | <u>814</u>  |
|                        | <u>919</u>  | <u>814</u>  |

#### 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

##### (a) Capital social

No período de 2025, foi feito a distribuição de dividendos no valor de R\$ 45.261.860,60 (quarenta e cinco milhões, duzentos e sessenta e um mil, oitocentos e sessenta reais e sessenta centavos), sendo R\$ 27.157.116,36 (Vinte e sete milhões, cento e cinquenta e sete mil, cento e dezesseis reais e trinta e seis centavos) para a Sociedade CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS e R\$ 18.104.744,24 (dezoito milhões, cento e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e vinte e quatro centavos) para a sociedade LEBLON REALTY I PARTI LTDA.

Sendo assim, o capital social em 31 de dezembro de 2025 é no montante de R\$12.106 (R\$12.106 em 31 de dezembro 2024), está representado por 12.106 ações ordinárias todas nominativas de valor unitário de R\$1, totalmente subscritas e integralizadas.

| <u>Descrição</u>   | <u>2025</u>             |                     |
|--|-------------------------|---------------------|
|  | <u>% - Participação</u> | <u>Nº de Quotas</u> |
| Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações | 60%                     | 7.263.624           |
| Leblon Realty I Participações Ltda.                      | 40%                     | 4.842.416           |
| <b>Total</b>   | <b>100%</b>             | <b>12.106.040</b>   |

##### (b) Destinação do lucro líquido

O lucro líquido do exercício após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária terá a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal que não excederá 20% do capital social.
- Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, 2% do lucro líquido do exercício após a constituição da reserva legal será distribuído aos acionistas a título de dividendos obrigatórios.

## (c) Retenção de Lucros

Em 31 de dezembro de 2025, o lucro retido no patrimônio líquido excede o capital social integralizado, refletindo o desempenho operacional positivo da Companhia.

A administração avaliará, nos exercícios subsequentes, a destinação desse montante, que poderá envolver sua distribuição aos acionistas e/ou a capitalização da sociedade, observadas as deliberações societárias aplicáveis.

## (d) Lucro básico e diluído por ação

| <b>Memoria de cálculo do resultado por ação</b> |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>Ano</b>                                      | <b>Quantidade de ações em circularização</b> | <b>Lucro/(Prejuízo) do período em R\$</b> | <b>Lucro/(Prejuízo) por ação básico em R\$</b> |
| 2025  | 12.106                                       | 53.269                                    | 4,4002   |
| 2024  | 12.106                                       | 26.083                                    | 2,1545   |

## 18. LUCRO BRUTO OPERACIONAL

A composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentadas nas informações contábeis, é como segue:

|   | <b>2025</b>      | <b>2024</b>     |
|---|------------------|-----------------|
| <b>Receita Bruta</b>                          | <b>201.895</b>   | <b>97.695</b>   |
| Incorporação e revenda de imóveis             | 196.586          | 98.671          |
| Provisão Para Distrato                        | 5.129            | (931)           |
| Provisão para crédito de liquidação duvidosa  | 180              | (45)            |
| Deduções da receita bruta                     | (4.127)          | (2.017)         |
| <b>Receita líquida operacional</b>            | <b>197.769</b>   | <b>95.678</b>   |
| <b>Custo das vendas e serviços realizados</b> | <b>(135.464)</b> | <b>(61.300)</b> |
| Dos imóveis vendidos                          | (135.464)        | (61.300)        |
| <b>Lucro bruto operacional</b>                | <b>62.305</b>    | <b>34.378</b>   |

## 19. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios estão apresentados a seguir:

**Despesa com vendas**

|                              | 2025    | 2024    |
|------------------------------|---------|---------|
| Serviços de profissionais    | (2.546) | (2.068) |
| Estande de Vendas            | (2.344) | (3.429) |
| Propaganda e publicidade     | (349)   | (1.611) |
| Manutenção de estoque pronto | (122)   | (26)    |
|                              | (5.361) | (7.135) |

**20. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

Os principais gastos incorridos nos exercícios são como segue:

**Despesa Adiministrativas**

|                            | 2025  | 2024  |
|----------------------------|-------|-------|
| Outras receitas (despesas) | 14    | (5)   |
| Serviços de profissionais  | (120) | (139) |
|                            | (106) | (144) |

**21. DESPESAS FINANCEIRAS**

As principais despesas financeiras nos exercícios estão apresentadas a seguir:

|  | 2025    | 2024  |
|--|---------|-------|
| <b>Despesa Financeira</b>                  |         |       |
| Outras Despesas Financeiras                | (162)   | (64)  |
| Despesas Bancárias                         | (48)    | (41)  |
| Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros | (1)     | -     |
| Juros SFH                                  | (8.068) | (246) |
| Capitalizados sobre SFH                    | 7.547   | -     |
|  | (732)   | (351) |

**22. RECEITAS FINANCEIRAS**

As principais receitas financeiras nos exercícios estão apresentadas a seguir:

| <b>Receita Financeira</b>   | <b>2025</b>  | <b>2024</b>  |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Rendimentos de Aplicações   | 1.096        | 1.920        |
| Juros Ativos Diversos       | 70           | 47           |
| Variações Monetárias Ativas | 46           | -            |
| Outras Receitas Financeiras | 100          | 71           |
|                             | <b>1.312</b> | <b>2.038</b> |

## 23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### (a) Resumo dos principais instrumentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os principais instrumentos financeiros da Companhia referem-se a caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, fornecedores e empréstimos e financiamentos.

Os valores registrados no ativo e passivo circulantes têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria em prazos inferiores a três meses.

Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos:

|   | <b>2025</b>    | <b>2024</b>   |
|---|----------------|---------------|
| <b>Ativos Financeiros</b>   | <b>229.222</b> | <b>78.447</b> |
| <i>Avaliados pelo método do Valor Justo por meio do Resultado (VJR)</i> |                |               |
| Caixas e Equivalentes de Caixa  | 1.053          | 199           |
| Títulos e Valores Mobiliários   | 12.169         | 12.556        |
| <i>Avaliados pelo método do Custo Amortizado (CA)</i>                   |                |               |
| Conta a Receber   | 215.930        | 65.505        |
| Créditos a Receber com partes relacionadas                              | 70             | 188           |
| <b>Passivos Financeiros</b>   | <b>7.424</b>   | <b>10.600</b> |
| Fornecedores e provisão para garantia                                   | 7.214          | 5.123         |
| Obrigações com partes relacionadas                                      | 210            | 5.476         |

A Companhia possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, então neste cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46, que requer que a Companhia faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir:

- (i) Nível 1 – São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração;
- (ii) Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.

(iii) Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

(b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, conforme é demonstrado a seguir:

| <u>Operação</u>                    | <u>Posição 12/2025</u> | <u>Fator de risco</u> | <u>Cenário I Provável</u> | <u>Cenário II</u> | <u>Cenário III</u> |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| Fundos de investimentos exclusivos | 12.169                 | CDI                   | 13,92%                    | 10,44%            | 6,96%              |
| Receita projetada                  |                        |                       | 1.694                     | 1.270             | 847                |

Passivos financeiros

| <u>Operação</u>       | <u>Posição 12/2025</u> | <u>Fator de risco</u> | <u>Cenário I Provável</u> | <u>Cenário II</u> | <u>Cenário III</u> |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| Financiamento de obra | 162.140                | Poupança              | 10,40%                    | 10,88%            | 11,35%             |
| Despesa projetada     |                        | +                     | 16.863                    | 17.641            | 18.403             |
| <b>Total</b>          | <b>162.140</b>         |                       | <b>16.863</b>             | <b>17.641</b>     | <b>18.403</b>      |

(c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda.

Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.

Risco de taxa de juros

Os resultados da Companhia estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre os títulos e valores mobiliários e dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e Índice Nacional de Custo da Construção - INCC.

#### Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber de clientes).

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente. Adicionalmente, as contas a receber de clientes são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

#### Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e suas obrigações.

Controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de gestão da Companhia, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia

#### (d) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

## 24. SEGUROS

As informações são apresentadas abaixo:

### **Resumo Seguros - 2025 - R\$ mil**

#### **(A) Risco de Engenharia:**

- (0) Valor em Risco R\$ 240.903 (i) básica - R\$ 240.903 (ii) erro projeto - R\$ 240.903 - (iii) demais R\$ 281.339
- (i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: Incêndio, danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
  - (ii) Projetos - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
  - (iii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc.

**Responsabilidade civil – Obras: R\$ 6.000**

## 25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 30 de março de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela Diretoria, estando aprovadas para divulgação.

---