

# **Demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

## **Brasal Incorporações S.A.**

Em 31 de dezembro de 2025  
com relatório do auditor independente

# **Brasal Incorporações S.A.**

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025

### Índice

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

#### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais .....	4
Demonstrações dos resultados .....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	10



**Shape the future  
with confidence**

Setor Hoteleiro Sul - Quadra 06  
Conjunto A - Bloco A  
1º andar - salas 104 e 105  
70316-000 - Brasília - DF - Brasil  
Tel: +55 61 2104-0100  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Acionistas e aos Administradores da

**Brasal Incorporações S.A.**

Brasília - DF

### **Opinião**

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

### **Base para opinião**

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



**Shape the future  
with confidence**

## **Ênfase**

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico CPC 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Responsabilidades da diretoria pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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



**Shape the future  
with confidence**

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia, e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

Brasília, 31 de março de 2026.

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

Alexandre Dias Fernandes  
Contador CRC DF-012460/O



## Brasal Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	<b>10.422</b>	11.155	<b>82.827</b>	91.578
Contas a receber	6	<b>8.003</b>	963	<b>539.453</b>	539.202
Estoques	7	<b>3.090</b>	3.954	<b>759.227</b>	708.375
Tributos a recuperar		<b>94</b>	-	<b>591</b>	452
Outros ativos		<b>200</b>	470	<b>7.076</b>	12.101
Total do ativo circulante		<b>21.809</b>	16.542	<b>1.389.174</b>	1.351.708
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	<b>155.419</b>	271.821
Estoques	7	-	-	<b>177.062</b>	156.722
Partes relacionadas	8	<b>65.089</b>	8.172	<b>4.507</b>	5.084
Outros ativos		<b>1.980</b>	5.094	<b>3.185</b>	8.357
Investimentos	9	<b>1.409.692</b>	1.510.354	<b>42.206</b>	39.395
Imobilizado		<b>16.170</b>	10.341	<b>42.057</b>	37.183
Intangível		<b>2.680</b>	1.408	<b>2.680</b>	1.408
Total do ativo não circulante		<b>1.495.611</b>	1.535.369	<b>427.116</b>	519.970
Total do ativo		<b>1.517.420</b>	1.551.911	<b>1.816.290</b>	1.871.678

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Brasal Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	10	665	166	21.950	27.446
Empréstimos e financiamentos	11	-	3.387	238.775	269.795
Imóveis a pagar	13	-	-	23.173	28.324
Tributos a recolher		846	1.424	7.083	5.702
Obrigações trabalhistas		5.138	4.634	16.841	18.941
Tributos diferidos	12	-	-	23.685	21.149
Adiantamento de clientes	14	-	-	29.648	66.089
Partes relacionadas	8	545.721	682.343	76	76
Dividendos a pagar		-	4.818	-	4.818
Outros passivos		95	53	22.117	30.388
Total do passivo circulante		552.465	696.825	383.348	472.728
Não circulante					
Fornecedores	10	-	-	306	8
Empréstimos e financiamentos	11	703	703	412.498	470.506
Imóveis a pagar	13	-	-	944	3.436
Tributos diferidos	12	38	71	3.581	9.033
Obrigações trabalhistas		1.361	1.442	1.361	1.442
Partes relacionadas	8	19.577	7.303	17.541	7.723
Provisão para garantia de obra	15	-	-	31.753	28.336
Provisão para passivo a descoberto	9	2.637	847	-	-
Provisão para demandas judiciais	16	13.652	162	14.024	584
Total do passivo não circulante		37.968	10.528	482.008	521.068
Patrimônio líquido					
Capital social	17	599.137	581.079	599.137	581.079
Adiantamento para futuro aumento capital		113.442	14.000	113.442	14.000
Reserva Legal		9.345	9.345	9.345	9.345
Reserva de Lucros retidos		205.063	240.134	205.063	240.134
		926.987	844.558	926.987	844.558
Participações de não controladores		-	-	23.947	33.324
Total do patrimônio líquido		926.987	844.558	950.934	877.882
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.517.420	1.551.911	1.816.290	1.871.678

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	19	<b>1.220</b>	8.357	<b>705.210</b>	918.569
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	<b>(281)</b>	(421)	<b>(598.425)</b>	(709.564)
Lucro bruto		<b>939</b>	7.936	<b>106.785</b>	209.005
Despesas gerais e administrativas	21	<b>(31)</b>	(51.620)	<b>(49.275)</b>	(52.957)
Despesas comerciais	22	-	-	<b>(30.840)</b>	(40.537)
Despesas com obras concluídas	23	<b>(530)</b>	(501)	<b>(23.397)</b>	(28.414)
Outras receitas (despesas) operacionais		<b>(3.855)</b>	(4.041)	<b>(3.695)</b>	(6.855)
Resultado da equivalência patrimonial	9	<b>(3.281)</b>	101.104	<b>1.784</b>	151
Resultado operacional antes do resultado financeiro		<b>(6.758)</b>	52.878	<b>1.362</b>	80.393
Receitas financeiras	24	<b>63</b>	252	<b>12.717</b>	4.406
Despesas financeiras	24	<b>(14.799)</b>	(1.481)	<b>(21.153)</b>	(4.193)
Resultado financeiro, líquido		<b>(14.736)</b>	(1.229)	<b>(8.436)</b>	213
Resultado antes do IRPJ e CSLL		<b>(21.494)</b>	51.649	<b>(7.074)</b>	80.606
Imposto de renda e contribuição social	12.2	<b>(87)</b>	(934)	<b>(20.278)</b>	(21.488)
Resultado líquido do exercício		<b>(21.581)</b>	50.715	<b>(27.352)</b>	59.118
Resultado atribuível aos:					
Controladores				<b>(21.581)</b>	50.715
Não controladores				<b>(5.771)</b>	8.403

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Resultado líquido do exercício	<b>(21.581)</b>	50.715	<b>(27.352)</b>	59.118
Resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	<b>(21.581)</b>	50.715	<b>(27.352)</b>	59.118
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores			<b>(21.581)</b>	50.715
Acionistas não controladores			<b>(5.771)</b>	8.403

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Brasal Incorporações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital Subscrito	Capital a integralizar	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	284.137	-	284.137	225.443	6.809	196.773	-	713.162	23.375	736.537
Aumento de capital	29.058	(18.058)	11.000	-	-	-	-	11.000	-	11.000
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital	285.942	-	285.942	(285.942)	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	50.715	50.715	8.403	59.118
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	2.536	-	(2.536)	-	-	-
Dividendos mínimo obrigatório	-	-	-	-	-	-	(4.818)	(4.818)	-	(4.818)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	1.546	1.546
Constituição de reserva de lucros retidos	-	-	-	-	-	43.361	(43.361)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	74.499	-	-	-	74.499	-	74.499
Saldos em 31 de dezembro de 2024	599.137	(18.058)	581.079	14.000	9.345	240.134	-	844.558	33.324	877.882
Integralização de capital	-	18.058	18.058	-	-	-	-	18.058	-	18.058
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	(21.581)	(21.581)	(5.771)	(27.352)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(13.490)	(13.490)	(3.606)	(17.096)
Absorção de prejuízo acumulado	-	-	-	-	-	(35.071)	35.071	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	99.442	-	-	-	99.442	-	99.442
Saldos em 31 de dezembro de 2025	599.137	-	599.137	113.442	9.345	205.063	-	926.987	23.947	950.934

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(21.581)	51.649	(27.352)	80.607
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão para demandas judiciais	13.490	2	13.440	112
Provisão para distratos	-	-	5.162	3.147
Depreciação e amortização	24	1.092	8.002	1.092
Provisão para garantia de obra	-	-	8.173	4.871
Ajuste a valor presente	-	-	(2.064)	-
Juros e variação monetária	1.259	1.270	7.090	30.162
Impairment de ativos (ágio)	3.884	4.442	3.884	4.443
Provisão para imposto de renda e contribuição social	(38)	(934)	(934)	(21.489)
Equivalência patrimonial	3.281	(101.104)	(1.784)	(151)
Outros	-	-	-	9.570
	319	(43.583)	13.617	112.364
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Contas a receber	(7.040)	(721)	107.360	(238.013)
Estoques	864	(1.362)	(65.499)	(48.765)
Tributos a recuperar	(94)	-	(139)	(162)
Outros ativos	3.384	4.066	10.197	6.632
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	499	(319)	(5.198)	(11.342)
Imóveis a pagar	-	-	(7.643)	(16.978)
Obrigações trabalhistas	423	(1.381)	(2.181)	1.504
Tributos diferidos	-	71	-	(17.756)
Tributos a recolher	(573)	86	(601)	32.564
Outros passivos	42	(15)	(13.026)	1.833
Adiantamento de clientes	-	-	(36.441)	(57.265)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(2.176)	(43.158)	446	(235.384)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Redução (aporte) de capital em investimentos	(305.169)	-	(5.713)	-
Distribuição de lucros de investidas	190.804	3.510	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	209.652	22.592	801	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(7.125)	(2.253)	(14.148)	(6.635)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	88.162	23.849	(19.060)	(6.635)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	336.500	493.986
Pagamento de empréstimos e financiamentos (principal e juros)	(4.646)	(15.429)	(432.618)	(300.577)
Partes relacionadas	(194.755)	(50.694)	(3.095)	136
Integralização de capital social	18.058	71.499	18.058	-
Aporte para futuro aumento de capital	99.442	14.000	99.442	85.499
Distribuição de lucros pagos	(4.818)	-	(8.424)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(86.719)	19.376	9.863	279.044
Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa	(733)	67	(8.751)	37.025
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	11.155	11.088	91.578	54.553
No final do exercício	10.422	11.155	82.827	91.578

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

A Brasal Incorporações SA. foi constituída em 04 de julho de 1972 e possui sua sede administrativa localizada na cidade de Brasília. A Companhia atua no segmento de participação societária em empresas cujo ramo de atividade é o de incorporação e construção de imóveis, tendo sua área geográfica de atuação no Distrito Federal e nos Estados de Goiás e Minas Gerais.

Em 05 de agosto de 2021, nos termos do disposto nos artigos 1.113 a 1.115 da Lei nº 10.406/2002 e 220 a 222 da Lei nº 6.404/1976 e conforme estabelecido nos Arts. 62 a 67 da Instrução Normativa DREI Nº 81/2020, os sócios decidem aprovar a transformação da Sociedade Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda. em Sociedade Anônima Fechada, que passou a denominar-se Brasal Incorporações S.A.

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

Todas as empresas investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

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

#### **2.1 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pela diretoria da Companhia em 31 de março de 2026.

### **2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

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

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

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

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

#### **2.2.1 Perdas por redução ao valor recuperável de ativos**

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

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2.2.2. Provisões para demandas judiciais**

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

### **2.2.3 Provisões para garantia de obra**

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, descrito no item “3.1” acima, 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. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

### **2.2.4 Custos orçados dos empreendimentos**

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

### **2.2.5 Provisão para distratos**

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

### **2.2.6 Realização do imposto de renda diferido**

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitem a sua utilização total ou parcial.

As estimativas relacionadas ao reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários e demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 3 a seguir.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Políticas contábeis materiais**

#### **3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

A Companhia aplicou o CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo 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 entidades de incorporação imobiliárias.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 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.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento (“POC”) e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m<sup>2</sup> da unidade em relação ao m<sup>2</sup> total do empreendimento, respectivamente.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
- 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 tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.3. Contas a receber**

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1. Em função dos créditos perante aos clientes possuírem garantia real do próprio imóvel não é constituída provisão para perdas de crédito esperadas, considerando o risco de perda como insignificante. Houve provisões de distratos, onde foram considerados, os clientes com parcelas inadimplentes, nos empreendimentos. No cálculo, foram abatidos os custos com impostos e taxas de administração.

### **3.4. Imóveis a comercializar**

São avaliados ao custo de construção ou aquisição e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

### **3.5. Investimentos**

#### Em controladas ou com acordo de participação

De acordo com o CPC 36 (R3), existe somente uma base de consolidação, o controle. Consequentemente, o CPC 36 (R3) inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação com outros empreendedores, formando uma "Joint Venture" (controle compartilhado).

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### *Participações em entidades controladas*

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, conforme CPC 18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidos de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia.

### *Acordos de participação*

De acordo com o CPC 19 (R2), os acordos de participação são as obrigações das partes. Resumidamente, a classificação depende se o investidor tem direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direitos e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Conseqüentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as joint ventures são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

### **3.6. Fornecedores**

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

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.7. Imobilizado**

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o seu valor residual são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

### **3.8. Adiantamento de clientes**

Nas obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.1. Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1, são controlados no passivo na conta “Adiantamentos de clientes”.

### **3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

### **3.10. Despesas comerciais**

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de “Ativo imobilizado”, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens.

A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.1.

### **3.11.Despesas com vendas a apropriar**

As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 3.1).

### **3.12.Empréstimos e financiamentos**

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

### **3.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

A companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Além da opção pelo regime de lucro presumido, as controladas também optaram pelo RET - Regime Especial de Tributação, em que as receitas oriundas exclusivamente das atividades que envolvem negociação de unidades imobiliárias são submetidas à alíquota única de 4%. As demais receitas são oferecidas à tributação com base no lucro presumido, quando aplicável.

Quando a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 12.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.14. Instrumentos financeiros**

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado e valor justo por meio do resultado, e os passivos financeiros não derivativos na categoria de passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

#### *Ativos financeiros*

Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

#### *Passivos financeiros*

A Companhia não designou passivos financeiros como valor justo por meio do resultado, permanecendo todos classificados como custo amortizado. Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Os juros transcorridos dos empréstimos e financiamentos diretamente relacionados a fase de construção foram capitalizados ao ativo na rubrica de estoques e passam a ser contabilizados na conta de resultado como despesas financeiras após a conclusão do empreendimento.

### **3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

### **3.16. Moeda funcional e de apresentação**

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **3.17. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025**

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

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### **3.18. Normas emitidas, mas ainda não vigentes**

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

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras.

### IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.

Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2027, com aplicação antecipada permitida. Como os instrumentos patrimoniais da Companhia são negociados publicamente, ele não é elegível para a aplicação do IFRS 19.

### Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 and IFRS 7 – Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As principais alterações introduzidas são as seguintes:

- Um esclarecimento de que um passivo financeiro é baixado na “data de liquidação” e a introdução de uma opção de política contábil (quando determinadas condições forem atendidas) para dar baixa em passivos financeiros liquidados por meio de um sistema eletrônico de pagamentos antes da data de liquidação.
- Orientação adicional sobre como os fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG) e similares devem ser avaliados.
- Esclarecimentos sobre o que constitui “características sem direito de regresso” e quais são as características dos instrumentos contratualmente vinculados.
- Introdução de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes e requisitos adicionais de divulgação para instrumentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (OCI)

As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.

A Companhia não antecipa que essas alterações terão impacto material sobre suas demonstrações financeiras consolidadas, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11

Em julho de 2024, o IASB emitiu nove alterações de escopo limitado como parte da sua manutenção periódica das Normas Contábeis IFRS. As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa).

Em convergência com essas atualizações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá refletir tais mudanças em futuras revisões dos seguintes pronunciamentos técnicos correspondentes.

As alterações terão efeito para os períodos de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, que deve ser divulgada. As alterações não são esperadas para ter impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais

Em dezembro de 2024, o IASB emitiu as Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais. As alterações se aplicam apenas a contratos que façam referência à eletricidade dependente de fatores naturais e:

Esclarecem a aplicação dos requisitos de “uso próprio” para os contratos abrangidos.

Alteram os requisitos de designação de um item objeto de hedge em uma relação de hedge de fluxo de caixa para os contratos abrangidos.

Adicionam novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam o efeito desses contratos sobre o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, desde que divulgada. As alterações relacionadas à exceção de uso próprio devem ser aplicadas retrospectivamente, enquanto as alterações relativas à contabilidade de hedge devem ser aplicadas prospectivamente às novas relações de hedge designadas a partir da data inicial de aplicação. Além disso, as alterações de divulgação da IFRS 7 devem ser implementadas em conjunto com as alterações da IFRS 9. Caso a entidade não rerepresente as demonstrações financeiras comparativas, não poderá apresentar divulgações comparativas.

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em convergência com as normas internacionais, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar essas modificações por meio de futuras revisões do CPC 48 – Instrumentos Financeiros e do CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2026. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

### 4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

	Controle	Estágio	Participação - %	
			2025	2024
City Offices Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	81,76%	81,76%
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE - Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	-	100,00%
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	-	100,00%
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	-	100,00%
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	-	100,00%
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 01 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 02 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	-	100,00%
SPE 03 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 05 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 06 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 08 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 09 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	-	100,00%
SPE 10 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 11 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 12 - Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	-	100,00%
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100%	100,00%
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	-	100,00%
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 09 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	65%	65,00%
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	98,86%	98,68%
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	98,68%	98,70%
INC 16 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 17 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 18 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

INC 19 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 20 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	<b>98,97%</b>	98,92%
INC 21 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 22 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 24 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>99,27%</b>	99,03%
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>99,13%</b>	98,92%
INC 29 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>98,16%</b>	98,16%
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 39 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 42 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 43 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 44 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 45 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
INC 46 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
Brasal Armazém Ltda	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%
Brasal Engenharia e Construção Ltda.	Controlada	Projeto	<b>100,00%</b>	100,00%

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, data equivalente a qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as empresas do grupo foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre a controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das empresas controladas.

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





## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os principais saldos das investidas controladas em conjunto e coligadas são:

	2025				2024			
	Shopping Jardins	Montalvo NW-01	Construtora Eldorado	Premium Armazenagem e Administração	Shopping Jardins	Montalvo NW-01	Construtora Eldorado	Premium Armazenagem e Administração
<b>Ativo</b>								
Circulante	11	99.672	13.290	17.195	9	71.944	13.521	17.185
Não circulante	21.859	209	38.594	4	21.656	2.193	33.859	-
	<b>21.870</b>	<b>99.881</b>	<b>51.884</b>	<b>17.199</b>	<b>21.665</b>	<b>74.137</b>	<b>47.380</b>	<b>17.185</b>
<b>Passivo</b>								
Circulante	12	6.424	1.094	89	16	10.141	3.000	-
Não circulante	-	59.221	2.694	-	-	34.417	1.570	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	211	-	6.641	-	3.878	-	6.640	-
Patrimônio líquido	21.647	34.236	41.456	17.199	17.771	29.579	36.170	17.185
	<b>21.870</b>	<b>99.881</b>	<b>51.885</b>	<b>17.288</b>	<b>21.665</b>	<b>74.137</b>	<b>47.380</b>	<b>17.185</b>
<b>Demonstrações dos resultados:</b>								
Receita operacional líquida	-	19.662	8.464	56	-	18.266	2.352	
Custos dos imóveis vendidos	-	(19.324)	(1.013)	-	-	(17.004)	(916)	
Lucro bruto	-	338	7.451	56		1.262	1.436	
Despesas operacionais	-	(1.464)	(1.462)	(38)	(1)	(927)	(1.827)	
Resultado financeiro líquido	(1)	128	108	1	(2)	435	101	(1)
Lucro (prejuízo) operacional	(1)	(998)	6.097	19	(3)	770	(290)	(1)
Imposto de renda e contribuição social	-	(45)	(311)	(5)		(174)	(52)	
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<b>(1)</b>	<b>(1.043)</b>	<b>5.786</b>	<b>14</b>	<b>(3)</b>	<b>596</b>	<b>(342)</b>	<b>(1)</b>

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1.991	1.861	12.724	29.808
Aplicações financeiras	8.431	9.294	70.103	61.770
	<b>10.422</b>	11.155	<b>82.827</b>	91.578

Substancialmente representado por fundos de renda fixa e CDB, remunerados a taxa média de 95% do CDI (85% em 2024). As compromissadas de terceiros (Tesouraria) foram remuneradas à taxa média de 95% do CDI (99% em 2024).

### 6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Promitentes compradores de imóveis	8.413	1.373	791.872	899.232
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(410)	(410)	(76.858)	(66.003)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(24.142)	(22.206)
	<b>8.003</b>	963	<b>694.872</b>	811.023
Circulante	8.003	963	539.453	539.202
Não circulante	-	-	155.419	271.821

As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves.

Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, a atualização é realizada pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, registrados como receita financeira no resultado do exercício.

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa 3.1.

#### a) Ajuste a valor presente

As contas a receber de imóveis não concluídos, são mensuradas a valor presente, com aplicação da taxa média de juros livre de riscos com o fechamento de 3,65% no ano de 2025 (3,66% em 2024).

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### b) Provisão para perdas de crédito esperadas

Foi constituída provisão de perdas de crédito esperadas para aqueles que a Companhia já tem conhecimento que serão distratados no exercício seguinte.

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2025 e 2024 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber financeiro (circulante)	<b>8.413</b>	1.373	<b>876.782</b>	916.754
Contas a receber financeiro (não circulante)	-	-	<b>212.245</b>	592.092
	<b>8.413</b>	1.373	<b>1.089.027</b>	1.508.846
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 18)	-	-	<b>(297.155)</b>	(675.703)
(+) Adiantamento de cliente (nota 14)	-	-	<b>29.648</b>	66.089
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	<b>(410)</b>	(410)	<b>(76.858)</b>	(66.003)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	<b>(20.142)</b>	(22.206)
(=) Contas a receber contábil	<b>8.003</b>	963	<b>694.872</b>	811.023

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos	<b>58.926</b>	23.015
2025	-	893.739
2026	<b>694.720</b>	422.103
A partir de 2027	<b>335.381</b>	169.989
	<b>1.089.027</b>	1.508.846

## 7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Unidades a comercializar	<b>2.975</b>	3.839	<b>703.362</b>	665.870
Terrenos para futura incorporação	-	-	<b>177.062</b>	156.722
Provisão para distrato	<b>115</b>	115	<b>55.865</b>	42.505
	<b>3.090</b>	3.954	<b>936.289</b>	865.097
Circulante	<b>3.090</b>	3.954	<b>759.227</b>	708.375
Não circulante	-	-	<b>177.062</b>	156.722

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus quotistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos quotistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Mútuos - Ativos</b>				
Empréstimos a quotistas	4.496	4.497	4.507	4.497
Residencial Jardins Empreendimentos Imob. Ltda	7.130	-	-	-
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	-	-	-	10
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	-	3	-	-
	<b>11.626</b>	<b>4.500</b>	<b>4.507</b>	<b>4.507</b>
<b>Dividendos a receber</b>				
City Offices Investimentos Imobiliários S/A	1.560	1.910	-	-
INC 09 Brasal Incorporações Ltda	3.715	-	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda	-	1.185	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda	19.147	-	-	-
INC 24 Brasal Incorporações Ltda	15.521	-	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda	13.519	-	-	-
INC 17 Brasal Incorporações Ltda	1	-	-	-
Construtora Eldorado S.A.	-	577	-	577
	<b>53.463</b>	<b>3.672</b>	<b>-</b>	<b>577</b>
	<b>65.089</b>	<b>8.172</b>	<b>4.507</b>	<b>5.084</b>
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Mútuos - Passivos</b>				
Residencial Samambaia Emp. Imobiliários Ltda.	1.041	3.918	-	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários	-	36	-	-
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	120	-	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	844	789	-	-
SPE - Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.390	1.130	-	-
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	11	41	-	-
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	32	115	-	-
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	-	204	-	-
MG Negócios Empreendimentos	3.131	3.870	-	-
Dallas Investimentos Imobiliários	593	1.029	-	-
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6	-	-
Construtora Eldorado S.A.	188	76	76	76
SPE 01 Brasal Incorporações Ltda.	-	50	-	-
SPE 02 Brasal Incorporações Ltda.	-	3.285	-	-
SPE 03 Brasal Incorporações Ltda.	7.715	7.660	-	-
SPE 05 Brasal Incorporações Ltda.	4.000	3.400	-	-

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

SPE 06 Brasal Incorporações Ltda.	5.770	8.720	-	-
SPE 08 Brasal Incorporações Ltda.	383	600	-	-
SPE 09 Brasal Incorporações Ltda.	-	903	-	-
SPE 10 Brasal Incorporações Ltda.	27.632	30.025	-	-
SPE 11 Brasal Incorporações Ltda.	24.379	16.410	-	-
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	10.764	9.375	-	-
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	-	605	-	-
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	1.459	1.459	-	-
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	250	250	-	-
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	4.207	5.255	-	-
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	18.227	14.910	-	-
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	18.920	15.630	-	-
INC 09 Brasal Incorporações Ltda.	4	-	-	-
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	11.574	17.124	-	-
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	28.420	27.190	-	-
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	23.477	26.820	-	-
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	13.288	55.800	-	-
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	7.362	3.760	-	-
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	19.703	29.090	-	-
INC 16 Brasal Incorporações Ltda.	21.991	6.170	-	-
INC 18 Brasal Incorporações Ltda.	2.095	20.779	-	-
INC 19 Brasal Incorporações Ltda.	55.218	62.544	-	-
INC 20 Brasal Incorporações Ltda.	45.670	51.830	-	-
INC 21 Brasal Incorporações Ltda.	50	50	-	-
INC 22 Brasal Incorporações Ltda.	237	407	-	-
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	44.707	59.540	-	-
INC 24 Brasal Incorporações Ltda.	-	6.295	-	-
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	-	960	-	-
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	35.744	38.112	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	-	6.330	-	-
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	33.443	28.900	-	-
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	17.513	22.390	-	-
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	26.156	21.695	-	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	260	1.130	-	-
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	5	220	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	15.840	34.550	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	-	14.210	-	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	850	1.460	-	-
INC40 Brasal Incorporações Ltda.	10	75	-	-
INC41 Brasal Incorporações Ltda.	12.624	15.040	-	-
Pessoas físicas	5.000	1.998	5.000	1.998
	<b>553.177</b>	<b>684.340</b>	<b>5.076</b>	<b>2.074</b>
<b>Dividendos a pagar</b>				
Brasal Participações S.A.	12.121	5.306	12.121	5.306
Incorpora Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	-	-	420	419
	<b>12.121</b>	<b>5.306</b>	<b>12.541</b>	<b>5.725</b>
	<b>565.298</b>	<b>689.646</b>	<b>17.617</b>	<b>7.799</b>
Circulante	545.721	682.343	76	76
Não Circulante	19.577	7.303	17.541	7.723

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Remuneração dos administradores

Em 2025 e 2024, não houve remuneração do pessoal-chave da administração, que contempla a Direção da Companhia.

## 9. Investimentos

### 9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Participação em empresas controladas	1.346.048	1.240.669	-	-
Participação em empresas coligadas	36.468	28.973	36.468	28.973
Provisão para passivo à descoberto em controladas	(2.637)	(847)	-	-
	<b>1.379.879</b>	<b>1.268.795</b>	<b>36.468</b>	<b>28.973</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	25.080	234.732	3.642	4.443
Ágio na aquisição de investimentos	2.096	5.980	2.096	5.979
	<b>27.176</b>	<b>240.712</b>	<b>5.738</b>	<b>10.422</b>
	<b>1.407.055</b>	<b>1.509.507</b>	<b>42.206</b>	<b>39.395</b>

### Participações societárias

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
City Offices Empreendimentos Ltda	81,76%	415	135	37	111
Village Arquitetura de Lazer Ltda	100,00%	70	(3)	70	(3)
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	(2.321)	1.684	(2.321)	1.684
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	(61)	-	50
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	100,00%	15.077	(56)	15.077	(56)
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	(99)	-	1
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	100,00%	-	(49)	-	(28)
Brasal Armazém Ltda	100,00%	194	(447)	(316)	(447)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	100,00%	-	(435)	-	123
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.782	116	1.782	116
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	(558)	-	(129)
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	887	(312)	884	(312)
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	-	(3.837)	-	18
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	14.618	306	14.618	(444)
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	5.497	(451)	5.489	(451)
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	5.786	(174)	5.787	(174)
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2.740	44	2.740	44
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	-	(640)	-	4
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	82.017	(9.069)	82.015	(9.069)
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	37.354	(3.274)	37.343	(3.274)
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	-	(113)	-	(97)
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.680	637	5.630	637
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.195	(293)	1.196	(293)
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	100,00%	15.955	(12)	15.894	(12)
INC01 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	17.105	3.804	17.105	3.804

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

INC02 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.446	(805)	1.385	(805)
INC03 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	-	(398)	-	215
INC04 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.438	(390)	1.439	(390)
INC05 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	430	-	430	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.745	(34)	3.744	(34)
INC07 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.227	585	18.217	585
INC08 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	28.564	2.490	28.564	2.490
INC09 Brasal Incorporações Ltda	65,00%	61.752	(16.146)	40.138	(10.495)
INC10 Brasal Incorporações Ltda	98,39%	19.023	1.728	18.806	1.576
INC11 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	26.526	1.023	26.527	1.023
INC12 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	20.530	2	20.530	2
INC13 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	46.427	(8.817)	46.427	(8.817)
INC14 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.991	739	19.990	739
INC15 Brasal Incorporações Ltda	98,19%	21.645	(7.149)	21.360	181
INC16 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	25.429	(8.096)	25.429	(8.096)
INC17 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.301	1	1.301	1
INC18 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	40.599	390	40.598	390
INC19 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	65.192	(8.000)	65.193	(8.000)
INC20 Brasal Incorporações Ltda	99,38%	50.328	(8.120)	49.797	(7.834)
INC21 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	6.773	(125)	6.772	(125)
INC22 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	16.211	-	16.211	-
INC23 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	66.213	(6.688)	66.212	(6.688)
INC24 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	61.463	14.543	61.462	14.543
INC25 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	29.318	(355)	27.413	(355)
INC26 Brasal Incorporações Ltda	99,26%	51.174	(4.864)	50.798	(3.360)
INC27 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	44.433	12.922	44.433	12.922
INC28 Brasal Incorporações Ltda	99,13%	47.534	813	47.121	5.048
INC29 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.938	-	1.936	-
INC30 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	34.124	(4.731)	34.123	(4.731)
INC31 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	28.280	(4.220)	28.280	(4.220)
INC32 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.889	(597)	1.890	(597)
INC33 Brasal Incorporações Ltda	98,33%	28.207	(613)	27.310	(580)
INC34 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	68.117	9.827	68.114	9.827
INC35 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	91.748	15.166	91.748	15.166
INC36 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	20.024	(82)	20.024	(82)
INC37 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.480	-	24.449	-
INC38 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.380	(21)	18.245	(21)
INC39 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.943	(70)	24.943	(70)
INC40 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	20.597	-	19.537	-
INC41 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.699	3.758	24.691	3.758
INC42 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	20.371	(32)	4.301	(32)
INC43 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	720	-	194	-
INC44 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	22	-	22	-
INC45 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	480	(2)	270	(2)
INC46 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	7	-	7	-
		<b>1.388.789</b>	<b>(29.525)</b>	<b>1.343.411</b>	<b>(5.065)</b>
<b>Coligadas</b>					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	33,01%	21.821	(1.230)	6.310	-
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	48.596	5.785	15.546	2.332
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	30,00%	17.199	14	5.160	4
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	50,00%	34.236	(1.043)	9.452	(552)
		<b>121.852</b>	<b>3.526</b>	<b>36.468</b>	<b>1.784</b>
		<b>1.510.641</b>	<b>(25.999)</b>	<b>1.379.879</b>	<b>(3.281)</b>

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

*Exercício findo em 31 de dezembro de 2024*

<b>Controladas</b>	<b>% Participação</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Resultado do exercício</b>	<b>Investimento</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>
City Offices Empreendimentos Ltda	81,76%	280	244	(74)	200
Village Arquitetura de Lazer Ltda	100,00%	156	(4)	156	(4)
SPE - Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.132	(1.947)	2.942	(1.947)
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	46	39	42	39
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	100,00%	15.033	278	14.778	278
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	93	(57)	(50)	(57)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	100,00%	49	(36)	34	(36)
Brasal Armazém Ltda	100,00%	61	(371)	(361)	(371)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	100,00%	435	(45)	340	(45)
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.895	131	4.710	131
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	558	(115)	463	(115)
SPE01 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	869	(460)	749	(460)
SPE02 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.816	(76)	3.632	(76)
SPE03 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	14.912	(1.717)	14.312	(1.717)
SPE05 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	5.644	(1.197)	5.024	(1.197)
SPE06 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	8.715	2.838	8.205	2.838
SPE08 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2.912	127	2.852	127
SPE09 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	640	(41)	335	(41)
SPE10 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	74.421	5.837	57.430	5.837
SPE11 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	40.078	(4.566)	37.498	(4.566)
SPE12 - Brasal Incorporações Ltda	100,00%	48	(61)	-117	(61)
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.292	599	7.273	599
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.374	(857)	-286	(857)
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	100,00%	15.812	(17.939)	14.242	(17.939)
INC01 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	16.826	3.910	14.876	3.910
INC02 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2.116	(141)	1.871	(141)
INC03 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	395	-	60	-
INC04 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.383	(418)	158	(418)
INC05 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	430	-	430	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	6.537	2.519	6.182	2.519
INC07 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	17.592	2.595	16.919	2.595
INC08 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	31.085	839	27.500	839
INC09 Brasal Incorporações Ltda	65,00%	87.813	23.502	57.078	15.276
INC10 Brasal Incorporações Ltda	98,68%	33.129	(760)	27.274	(752)
INC11 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	26.504	6.445	15.964	6.445
INC12 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	26.829	3.017	26.114	3.017
INC13 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	69.636	6.301	46.236	6.301
INC14 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.347	2.578	19.347	2.578
INC15 Brasal Incorporações Ltda	98,71%	42.068	7.990	40.081	7.884
INC16 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	31.475	(997)	31.305	(997)
INC17 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.242	-	1.242	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	45.922	7.780	38.672	7.780
INC19 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	72.736	15.745	58.938	15.745
INC20 Brasal Incorporações Ltda	98,97%	52.111	(3.091)	31.923	(3.059)
INC21 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	6.748	(107)	6.748	(107)
INC22 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	16.172	(78)	16.002	(78)
INC23 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	68.031	3.226	49.567	3.226
INC24 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	68.736	7.642	62.101	7.642
INC25 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	26.938	(230)	24.789	(230)
INC26 Brasal Incorporações Ltda	99,03%	52.531	5.581	44.168	5.527
INC27 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	51.359	7.442	43.314	7.442
INC28 Brasal Incorporações Ltda	98,92%	47.297	3.719	41.178	3.679
INC29 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.708	(110)	1.708	(110)

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

INC30 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	28.774	1.641	18.919	1.641
INC31 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.085	(925)	4.320	(925)
INC32 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2.276	(259)	1.776	(259)
INC33 Brasal Incorporações Ltda	98,16%	28.368	(539)	25.127	(529)
INC34 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	56.934	7.530	41.384	7.530
INC35 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	109.938	14.152	97.749	14.152
INC36 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.875	(118)	15.475	(118)
INC37 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.450	(307)	23.170	(307)
INC38 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.186	(659)	17.461	(659)
INC39 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.933	(71)	24.933	(71)
INC40 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.177	(81)	18.612	(81)
INC41 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.267	3.579	21.697	3.579
INC42 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.783	(81)	3.033	(81)
INC43 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	190	(7)	190	(7)
INC44 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	-	2	-
INC45 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	162	-	2	-
INC46 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	-	101	-
		<u>1.503.369</u>	<u>109.358</u>	<u>1.239.825</u>	<u>100.938</u>

### Coligadas

Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	33,01%	21.649	3	5.924	(2)
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	42.811	342	14.862	(128)
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	50,00%	29.579	(597)	4.389	296
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	30,00%	17.185	1	3.799	-
		<u>111.224</u>	<u>(251)</u>	<u>28.974</u>	<u>166</u>
		<u>1.614.593</u>	<u>109.107</u>	<u>1.268.799</u>	<u>101.104</u>

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9.2. Movimentação dos investimentos

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda	(74)	-	-	111	37
Village Arquitetura de Lazer Ltda	155	-	(82)	(3)	70
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.943	(6.948)	-	1.684	(2.321)
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	42	(92)	-	50	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	14.778	355	-	(56)	15.077
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(50)	49	-	1	-
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	34	(6)	-	(28)	-
Brasal Armazém Ltda	(361)	492	-	(447)	(316)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	340	(463)	-	123	-
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.710	215	(3.259)	116	1.782
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	463	(334)	-	(129)	-
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	749	447	-	(312)	884
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	3.632	(3.650)	-	18	-
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	14.312	750	-	(444)	14.618
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	5.024	916	-	(451)	5.489
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	8.206	560	(2.805)	(174)	5.787
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	2.853	60	(217)	44	2.740
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	335	(339)	-	4	-
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	57.430	33.654	-	(9.069)	82.015
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	37.497	3.120	-	(3.274)	37.343
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	(116)	213	-	(97)	-
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.273	19	(2.299)	637	5.630
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	(286)	1.775	-	(293)	1.196
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	14.242	1.664	-	(12)	15.894
INC01 Brasal Incorporações Ltda	14.875	2.060	(3.634)	3.804	17.105
INC02 Brasal Incorporações Ltda	1.870	320	-	(805)	1.385
INC03 Brasal Incorporações Ltda	60	(275)	-	215	-
INC04 Brasal Incorporações Ltda	159	1.670	-	(390)	1.439
INC05 Brasal Incorporações Ltda	430	-	-	-	430
INC06 Brasal Incorporações Ltda	6.181	515	(2.918)	(34)	3.744
INC07 Brasal Incorporações Ltda	16.919	713	-	585	18.217
INC08 Brasal Incorporações Ltda	27.500	3.865	(5.291)	2.490	28.564
INC09 Brasal Incorporações Ltda	57.078	-	(6.445)	(10.495)	40.138
INC10 Brasal Incorporações Ltda	27.274	(10.044)	-	1.576	18.806
INC11 Brasal Incorporações Ltda	15.964	10.850	(1.310)	1.023	26.527
INC12 Brasal Incorporações Ltda	26.113	935	(6.520)	2	20.530
INC13 Brasal Incorporações Ltda	46.236	15.562	(6.554)	(8.817)	46.427
INC14 Brasal Incorporações Ltda	19.346	4.062	(4.157)	739	19.990
INC15 Brasal Incorporações Ltda	40.082	(15.369)	(3.534)	181	21.360
INC16 Brasal Incorporações Ltda	31.305	2.220	-	(8.096)	25.429
INC17 Brasal Incorporações Ltda	1.241	60	(1)	1	1.301
INC18 Brasal Incorporações Ltda	38.672	15.045	(13.509)	390	40.598
INC19 Brasal Incorporações Ltda	58.939	28.488	(14.234)	(8.000)	65.193
INC20 Brasal Incorporações Ltda	31.923	25.708	-	(7.834)	49.797
INC21 Brasal Incorporações Ltda	6.747	150	-	(125)	6.772
INC22 Brasal Incorporações Ltda	16.001	210	-	-	16.211
INC23 Brasal Incorporações Ltda	49.567	29.132	(5.799)	(6.688)	66.212
INC24 Brasal Incorporações Ltda	62.100	6.635	(21.816)	14.543	61.462
INC25 Brasal Incorporações Ltda	24.789	2.979	-	(355)	27.413
INC26 Brasal Incorporações Ltda	44.169	11.835	(1.846)	(3.360)	50.798
INC27 Brasal Incorporações Ltda	43.315	8.045	(19.849)	12.922	44.433
INC28 Brasal Incorporações Ltda	41.178	4.738	(3.843)	5.048	47.121

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

INC29 Brasal Incorporações Ltda	1.706	230	-	-	1.936
INC30 Brasal Incorporações Ltda	18.919	19.935	-	(4.731)	34.123
INC31 Brasal Incorporações Ltda	4.320	28.180	-	(4.220)	28.280
INC32 Brasal Incorporações Ltda	1.777	710	-	(597)	1.890
INC33 Brasal Incorporações Ltda	25.128	2.762	-	(580)	27.310
INC34 Brasal Incorporações Ltda	41.384	38.997	(22.094)	9.827	68.114
INC35 Brasal Incorporações Ltda	97.749	12.190	(33.357)	15.166	91.748
INC36 Brasal Incorporações Ltda	15.476	4.630	-	(82)	20.024
INC37 Brasal Incorporações Ltda	23.169	1.280	-	-	24.449
INC38 Brasal Incorporações Ltda	17.461	805	-	(21)	18.245
INC39 Brasal Incorporações Ltda	24.933	80	-	(70)	24.943
INC40 Brasal Incorporações Ltda	18.612	925	-	-	19.537
INC41 Brasal Incorporações Ltda	21.698	4.666	(5.431)	3.758	24.691
INC42 Brasal Incorporações Ltda	3.033	1.300	-	(32)	4.301
INC43 Brasal Incorporações Ltda	190	4	-	-	194
INC44 Brasal Incorporações Ltda	2	20	-	-	22
INC45 Brasal Incorporações Ltda	101	171	-	(2)	270
INC46 Brasal Incorporações Ltda	2	5	-	-	7
	1.239.824	299.456	(190.804)	(5.065)	1.343.411

Coligadas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
	Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	5.869	441	-	-
Construtora Eldorado S.A.	13.564	(350)	-	2.332	15.546
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	5.156	-	-	4	5.160
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	4.382	5.622	-	(552)	9.452
	28.971	5.713	-	1.784	36.468
	1.268.795	305.169	(190.804)	(3.281)	1.379.879

## Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda	(273)	-	-	199	(74)
Village Arquitetura de Lazer Ltda	160	-	-	(5)	155
SPE - Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.678	(788)	-	(1.947)	2.943
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	-	-	39	42
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	13.842	659	-	277	14.778
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	8	-	-	(58)	(50)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	270	(200)	-	(36)	34
Brasal Armazém Ltda	-	10	-	(371)	(361)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	385	-	-	(45)	340
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.549	(4.970)	-	131	4.710
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	1.758	(1.180)	-	(115)	463
SPE01 - Brasal Incorporações Ltda	18.449	(17.240)	-	(460)	749
SPE02 - Brasal Incorporações Ltda	3.707	-	-	(75)	3.632
SPE03 - Brasal Incorporações Ltda	34.550	(18.520)	-	(1.718)	14.312
SPE05 - Brasal Incorporações Ltda	18.411	(12.190)	-	(1.197)	5.024
SPE06 - Brasal Incorporações Ltda	20.827	(15.460)	-	2.839	8.206
SPE08 - Brasal Incorporações Ltda	19.553	(16.827)	-	127	2.853
SPE09 - Brasal Incorporações Ltda	10.376	(10.000)	-	(41)	335
SPE10 - Brasal Incorporações Ltda	37.946	13.647	-	5.837	57.430
SPE11 - Brasal Incorporações Ltda	33.990	8.074	-	(4.567)	37.497
SPE12 - Brasal Incorporações Ltda	16.975	(17.031)	-	(60)	(116)
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.152	(10.478)	-	599	7.273
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	24.570	(24.000)	-	(856)	(286)

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Brasal Construções Imobiliárias Ltda	19.682	12.500	-	(17.940)	14.242
INC01 Brasal Incorporações Ltda	40.422	(29.457)	-	3.910	14.875
INC02 Brasal Incorporações Ltda	6.921	(4.909)	-	(142)	1.870
INC03 Brasal Incorporações Ltda	1.260	(1.200)	-	-	60
INC04 Brasal Incorporações Ltda	8.577	(8.000)	-	(418)	159
INC05 Brasal Incorporações Ltda	430	-	-	-	430
INC06 Brasal Incorporações Ltda	60.117	(56.454)	-	2.518	6.181
INC07 Brasal Incorporações Ltda	21.651	(7.326)	-	2.594	16.919
INC08 Brasal Incorporações Ltda	27.437	(775)	-	838	27.500
INC09 Brasal Incorporações Ltda	39.072	6.240	(3.510)	15.276	57.078
INC10 Brasal Incorporações Ltda	29.829	(1.804)	-	(751)	27.274
INC11 Brasal Incorporações Ltda	17.619	(8.100)	-	6.445	15.964
INC12 Brasal Incorporações Ltda	52.860	(29.763)	-	3.016	26.113
INC13 Brasal Incorporações Ltda	25.965	13.970	-	6.301	46.236
INC14 Brasal Incorporações Ltda	31.015	(14.246)	-	2.577	19.346
INC15 Brasal Incorporações Ltda	32.988	(791)	-	7.885	40.082
INC16 Brasal Incorporações Ltda	25.993	6.309	-	(997)	31.305
INC17 Brasal Incorporações Ltda	1.000	241	-	-	1.241
INC18 Brasal Incorporações Ltda	27.532	3.360	-	7.780	38.672
INC19 Brasal Incorporações Ltda	36.905	6.290	-	15.744	58.939
INC20 Brasal Incorporações Ltda	12.769	22.213	-	(3.059)	31.923
INC22 Brasal Incorporações Ltda	15.165	915	-	(79)	16.001
INC23 Brasal Incorporações Ltda	16.996	29.345	-	3.226	49.567
INC24 Brasal Incorporações Ltda	41.457	13.000	-	7.643	62.100
INC25 Brasal Incorporações Ltda	21.019	4.000	-	(230)	24.789
INC26 Brasal Incorporações Ltda	32.360	6.281	-	5.528	44.169
INC27 Brasal Incorporações Ltda	31.173	4.700	-	7.442	43.315
INC28 Brasal Incorporações Ltda	23.872	13.626	-	3.680	41.178
INC29 Brasal Incorporações Ltda	1.508	373	-	(175)	1.706
INC30 Brasal Incorporações Ltda	4.277	13.000	-	1.642	18.919
INC31 Brasal Incorporações Ltda	(1.756)	7.000	-	(924)	4.320
INC32 Brasal Incorporações Ltda	1.286	750	-	(259)	1.777
INC33 Brasal Incorporações Ltda	18.088	7.568	-	(528)	25.128
INC34 Brasal Incorporações Ltda	21.769	12.085	-	7.530	41.384
INC35 Brasal Incorporações Ltda	75.597	8.000	-	14.152	97.749
INC36 Brasal Incorporações Ltda	11.563	4.030	-	(117)	15.476
INC37 Brasal Incorporações Ltda	6.975	16.500	-	(306)	23.169
INC38 Brasal Incorporações Ltda	14.619	3.500	-	(658)	17.461
INC39 Brasal Incorporações Ltda	22.680	2.324	-	(71)	24.933
INC40 Brasal Incorporações Ltda	17.693	1.000	-	(81)	18.612
INC41 Brasal Incorporações Ltda	9.778	8.340	-	3.580	21.698
INC42 Brasal Incorporações Ltda	(32)	3.146	-	(81)	3.033
INC43 Brasal Incorporações Ltda	1	196	-	(7)	190
INC44 Brasal Incorporações Ltda	1	1	-	-	2
INC45 Brasal Incorporações Ltda	1	100	-	-	101
INC46 Brasal Incorporações Ltda	1	1	-	-	2
	<u>1.200.761</u>	<u>(58.365)</u>	<u>(3.510)</u>	<u>100.938</u>	<u>1.239.824</u>
<b>Coligadas</b>					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	5.450	419	-	-	5.869
Construtora Eldorado S.A.	13.692	-	-	(128)	13.564
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	5.155	-	-	1	5.156
Montalvo NW-01 administração e participação Ltda	4.089	-	-	293	4.382
Outros	-	-	-	-	-
	<u>28.386</u>	<u>419</u>	<u>-</u>	<u>151</u>	<u>28.971</u>
	<u>1.229.147</u>	<u>(57.946)</u>	<u>(3.510)</u>	<u>101.104</u>	<u>1.268.795</u>

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9.3. Ágio na aquisição de coligadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	2.096	5.690	2.096	5.690
Construtora Eldorado S.A.	-	161	-	161
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	-	129	-	128
	<b>2.096</b>	<b>5.980</b>	<b>2.096</b>	<b>5.979</b>

### 9.4. Adiantamento para futuro aumento de capital

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	-	95	-	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	144	-	-
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	-	15	-	-
City Offices Empreendimentos Ltda	370	370	-	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	-	255	-	-
Brasal Armazém Ltda	510	422	-	-
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	185	-	-
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	-	95	-	-
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4	-	-
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	8	1.190	-	-
MG Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda	50	19	-	-
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda.	3	120	-	-
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda.	-	184	-	-
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda.	-	600	-	-
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda.	-	510	-	-
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda.	-	60	-	-
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda.	9	620	-	-
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda.	-	305	-	-
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	2	16.991	-	-
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	10	2.580	-	-
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda.	-	165	-	-
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.660	-	-
Construtora Eldorado S.A.	3.258	3.258	3.258	3.258
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	384	1.185	384	1.185
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	60	1.569	-	-
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	-	1.950	-	-
INC02 Brasal Incorporações Ltda.	60	245	-	-
INC03 Brasal Incorporações Ltda.	-	335	-	-
INC04 Brasal Incorporações Ltda.	-	1.225	-	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	-	355	-	-
INC07 Brasal Incorporações Ltda.	10	673	-	-
INC08 Brasal Incorporações Ltda.	-	3.585	-	-
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	-	5.540	-	-
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	-	10.540	-	-
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	-	715	-	-
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	-	23.400	-	-
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	-	1.450	-	-
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	-	170	-	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	-	7.250	-	-
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	-	13.798	-	-
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	10	19.855	-	-
INC22 Brasal Incorporações Ltda.	-	170	-	-
INC23 Brasal Incorporações Ltda.	2	18.464	-	-

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

INC24 Brasal Incorporações Ltda.	-	6.635	-	-
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	<b>1.904</b>	2.149	-	-
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	<b>2</b>	7.930	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	-	8.045	-	-
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	-	5.670	-	-
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	<b>1</b>	9.856	-	-
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	-	10.765	-	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	-	500	-	-
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	<b>385</b>	2.770	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	<b>3</b>	15.550	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	-	12.190	-	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	-	4.400	-	-
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	<b>30</b>	1.280	-	-
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	<b>135</b>	725	-	-
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	<b>1.060</b>	565	-	-
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	<b>9</b>	2.570	-	-
INC 42 Brasal Incorporações Ltda.	<b>16.070</b>	750	-	-
INC 43 Brasal Incorporações Ltda.	<b>525</b>	-	-	-
INC 45 Brasal Incorporações Ltda.	<b>210</b>	61	-	-
	<b>25.080</b>	234.732	<b>3.642</b>	4.443

## 10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores a pagar	<b>665</b>	166	<b>22.256</b>	27.454
	<b>665</b>	166	<b>22.256</b>	27.454
Circulante	<b>665</b>	166	<b>21.950</b>	27.446
Não circulante	-	-	<b>306</b>	8

## 11. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Taxas contratuais	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cédula de crédito bancário	BRL	6,69% a 9,50% a.a.	<b>703</b>	4.090	<b>651.273</b>	740.301
<b>Total</b>			<b>703</b>	4.090	<b>651.273</b>	740.301
Circulante			-	3.387	<b>238.775</b>	269.795
Não Circulante			<b>703</b>	703	<b>412.498</b>	470.506

Os empréstimos e financiamentos possuem a finalidade de financiamento imobiliário e são contratados para custear os gastos com a execução da construção dos empreendimentos. Possuem como garantia a fração ideal das unidades da incorporação imobiliária.

### Covenants

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As operações de contratações de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas de vencimento antecipado de cumprimento de índices/obrigações não financeiras. Os montantes registrados no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2025 e 2024 apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	3.387	-	269.795
2026	-	-	<b>238.775</b>	470.506
Acima de 2027	<b>703</b>	703	<b>412.498</b>	-
<b>Total</b>	<b>703</b>	4.090	<b>651.273</b>	740.301

## 12. Tributos diferidos

### 12.1. Apuração dos tributos diferidos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber bruto (vendas de unidades imobiliárias)	<b>8.413</b>	1.373	<b>814.625</b>	899.232
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	<b>(410)</b>	(410)	<b>(76.858)</b>	(66.003)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	<b>(24.142)</b>	(22.206)
(-) Adiantamento de clientes	-	-	<b>(29.648)</b>	(56.461)
(=) Base de cálculo	<b>8.003</b>	963	<b>683.977</b>	754.562
Tributos diferidos (*)	<b>38</b>	71	<b>27.266</b>	30.182
Circulante	-	-	<b>23.685</b>	21.149
Não circulante	<b>38</b>	71	<b>3.581</b>	9.033

(\*) As controladas recolhem os impostos pelo regime especial de tributação (RET) do patrimônio de afetação. A receita está sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponde ao pagamento unificado de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, conforme Lei nº 10.931/04 e alterações.

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora			
	2025		2024	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
<b>Receita com venda de Unidades</b>	<b>811</b>	<b>811</b>	1.308	1.308
(%) Presunção	<b>8%</b>	<b>12%</b>	8%	12%
IRPJ e CSLL	<b>(65)</b>	<b>(97)</b>	(105)	(157)
<b>Receita Serviços/Aluguel</b>	<b>496</b>	<b>496</b>	7.533	7.533
(%) Presunção	<b>32%</b>	<b>32%</b>	32%	32%
<b>Base de cálculo do lucro presumido</b>	<b>159</b>	<b>159</b>	2.411	2.411
Alíquota	<b>15%</b>	<b>9%</b>	15%	9%
Imposto apurado	<b>(24)</b>	<b>(22)</b>	(377)	(231)
Imposto adicional - 10%	<b>(7)</b>	-	(229)	-
IRPJ e CSLL Lucro presumido	<b>(31)</b>	<b>(22)</b>	(606)	(231)
<b>Receitas financeiras/outras</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	282	282
Alíquota	<b>25%</b>	<b>9%</b>	25%	9%
Imposto apurado	<b>(26)</b>	<b>(8)</b>	(71)	(25)
<b>Despesas com IRPJ e CSLL</b>	<b>(57)</b>	<b>(30)</b>	(677)	(256)
Total IRPJ e CSLL		<b>(87)</b>		(934)

	Consolidado			
	2025		2024	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
<b>Receita com venda de Unidades</b>	<b>732.752</b>	<b>732.752</b>	928.015	928.015
(%) RET	<b>1,26%</b>	<b>0,66%</b>	1,26%	0,66%
IRPJ e CSLL pelo RET	<b>(9.233)</b>	<b>(4.836)</b>	(11.882)	(6.224)
<b>Receita Serviços/Aluguel</b>	<b>24.543</b>	<b>24.543</b>	17.810	17.810
(%) Presunção	<b>32%</b>	<b>32%</b>	32%	32%
<b>Base de cálculo do lucro presumido</b>	<b>7.854</b>	<b>7.854</b>	5.699	5.699
Alíquota	<b>15%</b>	<b>9%</b>	15%	9%
Imposto apurado	<b>(1.178)</b>	<b>(707)</b>	(855)	(707)
Imposto adicional - 10%	-	-	(517)	-
IRPJ e CSLL Lucro presumido	<b>(1.178)</b>	<b>(707)</b>	(1.372)	(513)
<b>Receitas financeiras/outras</b>	<b>12.717</b>	<b>12.717</b>	4.406	4.406
Alíquota	<b>25%</b>	<b>9%</b>	25%	9%
Imposto apurado	<b>(3.179)</b>	<b>(1.145)</b>	(1.102)	(397)
<b>Despesas com IRPJ e CSLL</b>	<b>(13.590)</b>	<b>(6.688)</b>	(14.162)	(7.327)
Total IRPJ e CSLL		<b>(20.278)</b>		(21.488)

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Imóveis a pagar

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, encontra-se em aberto os valores conforme seguem demonstrados abaixo, referente à compra dos terrenos dos seus empreendimentos:

Controlada	Natureza	Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
CESB - Centro de educação superior de Brasília Ltda	Compra de terreno	1.181	1.181
Patrícia Helena Rebello Guimarães	Torna de Permuta de Imóveis	-	431
Perge Rosa	Torna de Permuta de Imóveis	-	412
Investpar investimentos e participações Eireli	Torna de Permuta de Imóveis	4.875	6.000
RC empreendimentos e participações Ltda	Torna de Permuta de Imóveis	9.750	12.000
Reserva investimentos e participações Ltda	Torna de Permuta de Imóveis	4.875	6.000
Make or break Imóveis S/A	Compra de terreno	3.436	5.736
		<b>24.117</b>	<b>31.760</b>
Circulante		23.173	28.324
Não Circulante		944	3.436

### 14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
SPE 10 - Brasal Incorporação Ltda.	22	201
INC 09 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda	39	1.567
INC 13 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	2	6.084
INC 14 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	482	994
INC 16 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	28	2
INC 18 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.119	4.678
INC 19 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	214	2.200
INC 20 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	28	2
INC 23 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	16	2.531
INC 24 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.368	2.142
INC 26 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	21	1.279
INC 27 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	5.304	11.625
INC 28 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.168	2.243
INC 30 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	5	844
INC 31 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	5.935	12.181
INC 34 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	3.175	10.256
INC 35 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	6.425	5.119
INC 41 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	3.297	2.141
	<b>29.648</b>	<b>66.089</b>

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15. Provisão para garantia de obra

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
INC 01 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.156	2.055
INC 03 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	189
INC 06 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	214	599
INC 07 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	412
INC 08 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	89	763
INC 09 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	3.088	2.719
INC 10 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	540	1.055
INC 11 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	486	1.272
INC 12 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	230	667
INC 13 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.182	1.338
INC 14 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.177	844
INC 15 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	463	1.072
INC 16 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.386	1.152
INC 18 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.838	1.056
INC 19 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	3.185	2.659
INC 20 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.157	1.005
INC 23 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.569	1.234
INC 24 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	907	400
INC 26 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.084	711
INC 27 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.447	731
INC 28 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.065	560
INC 30 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	872	571
INC 31 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	755	432
INC 34 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.535	844
INC 35 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.468	802
INC 41 - Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	583	309
SPE 03 - Brasal Incorporação Ltda.	33	639
SPE 09 - Brasal Incorporação Ltda.	-	279
SPE 10 - Brasal Incorporação Ltda.	2.244	1.967
	<b>31.753</b>	<b>28.336</b>

### 16. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas investidas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, oriundos do curso normal de suas operações, envolvendo questões de natureza cíveis e fiscais. As provisões para demandas judiciais são determinadas com base em análise de ações em curso, autuações e avaliações de risco onde os prognósticos de perda são considerados prováveis pela Administração e pelos consultores jurídicos da Companhia.

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	20	140	-	160
Adições	-	162	-	162
Reversões	(20)	(140)	-	(160)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	-	162	-	162
Adições	-	-	13.490	13.490
Reversões	-	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	-	162	13.490	13.652

Consolidado			
Cível	Trabalhista	Tributária	Total

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	243	229	-	472
Adições	199	363	22	584
Reversões	(243)	(229)	-	(472)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	199	363	22	584
Pagamentos	-	(28)	-	(28)
Adições	-	-	13.490	13.490
Reversões	-	-	(22)	(22)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>199</b>	<b>335</b>	<b>13.490</b>	<b>14.024</b>

A Companhia tem ações de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, substancialmente relacionadas a pedidos de rescisão de contratos de clientes. Envolvendo riscos de perda classificados pelos assessores jurídicos da Companhia como possíveis, para as quais não há provisão constituída, no montante, conforme apresentado no quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cível	8.455	8.455	33.664	33.664
Trabalhista	2.382	2.382	11.619	11.619
Tributário	-	-	81	81
<b>Total</b>	<b>10.837</b>	<b>10.837</b>	<b>45.364</b>	<b>45.364</b>

## 17. Patrimônio líquido

### 17.1 Capital social

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2025 e 2024, é composto por ações, distribuídas na seguinte proporção:

Acionista/quotista	31/12/2025			31/12/2024		
	Ações	Valores em Reais	%	Ações	Valores em Reais	%
Brasal Participações S.A.	599.137.000	599.137	100	581.079.000	581.079	100
	<b>599.137.000</b>	<b>599.137</b>	<b>100</b>	<b>581.079.000</b>	<b>581.079</b>	<b>100</b>

### 17.2 Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a aplicação de 5% do lucro líquido ajustado do exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº6.404/76, limitado a 20% do capital social.

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 17.3 Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo obrigatório de 10% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma da Lei.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não foram distribuídos dividendos aos acionistas.

Com base no § 4º do art. 202 da Lei Nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, “Lei das S.A.” e conforme ICPC 08 (R1) - Contabilização da Proposta de Pagamento de Dividendos, a Companhia constituiu reserva especial no montante de R\$ 4.818 em 2024, referente a tais dividendos que serão distribuídos tão logo sejam avaliados pelo Conselho de Administração.

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	(20.336)	50.715
Reserva legal (5%)	-	(2.536)
Base de cálculos dos dividendos	(20.336)	48.179
Dividendos mínimos obrigatórios (10%)	-	4.818

### 17.4 Reserva de lucros retidos

A companhia não apurou lucros ao final do exercício de 2025 (R\$ 43.361 transferidos em 2024 após destinações legais).

O resultado do exercício de 2025 foi absorvido pelas reservas de lucros retidos, restando um saldo remanescente de R\$ 219.798.

### 17.5 Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício de 2025, a Companhia recebeu adiantamentos para futuro aumento de capital no montante de R\$ 99.442 (R\$ 74.499 em 2024), os quais serão aportados no exercício de 2026, na mesma proporção de quotas da Companhia.

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota 3.1 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	2025	2024
Receita de vendas a apropriar	297.155	675.703
Custo de vendas a apropriar	(155.827)	(405.564)
(=) Resultado bruto a apropriar	141.328	270.139
Lucro bruto	48%	40%

### 19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Receita bruta:</b>				
Receita de vendas	811	1.308	991.108	1.065.505
Receita de serviços	461	7.506	1.262	17.034
Receita de aluguéis	36	27	978	775
Receita de atualização monetária	86	-	1.044	1.873
	1.394	8.841	994.392	1.085.187
<b>Deduções:</b>				
(-) Distratos	(20)	-	(251.872)	(139.362)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	2.063	611
(-) Impostos sobre venda	(35)	(53)	(30.653)	(19.412)
(-) Impostos sobre serviços	(31)	(431)	(166)	(1.553)
(-) Impostos sobre aluguéis	-	-	(48)	(37)
(-) Desconto concedidos	(88)	-	(8.506)	(6.865)
	(174)	(484)	(289.182)	(166.618)
	1.220	8.357	705.210	918.569

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 20. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Material aplicado	-	-	(138.234)	(145.833)
Serviços prestados	-	-	(15.485)	(28.774)
Gastos operacionais de construção	-	-	(117.405)	(174.602)
Custos realizados	(281)	(421)	(293.796)	(327.919)
Provisão para garantia	-	-	(8.173)	(4.871)
Encargos com financiamentos reconhecidos	-	-	(25.060)	(27.315)
Terrenos adquiridos	-	-	(272)	(250)
	(281)	(421)	(598.425)	(709.564)

### 21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesa com pessoal	-	(34.313)	(32.250)	(35.364)
Serviços públicos	-	(415)	(465)	(416)
Impostos e taxas	-	(560)	(402)	(560)
Locação e manutenção	-	(3.702)	(3.843)	(3.872)
Despesas com transporte	-	(169)	(692)	(172)
Propaganda e marketing	-	(403)	(11)	(403)
Depreciação	-	(1.092)	(1.469)	(1.092)
Serviços de terceiros	(31)	(10.844)	(10.121)	(10.845)
Provisão para demandas judiciais	-	(122)	(22)	(233)
	(31)	(51.620)	(49.275)	(52.957)

### 22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Propaganda e publicidade	-	-	(12.947)	(20.268)
Comissões sobre vendas	-	-	(11.360)	(10.839)
Estande de vendas	-	-	(6.533)	(9.430)
	-	-	(30.840)	(40.537)

### 23. Despesas com obras concluídas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Manutenção pós-obra (i)	(476)	(480)	(16.480)	(24.708)
Condomínio, IPTU e taxas	(54)	(21)	(6.917)	(3.706)
	(530)	(501)	(23.397)	(28.414)

(i) Refere-se substancialmente a mão de obra e manutenções em empreendimentos já entregues.

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	1	247	9.446	1.826
Variação monetária ativa	-	-	3	12
Descontos obtidos	55	3	504	674
Remuneração Financiamento	-	2	1.375	659
Outros	7	-	1.389	1.235
	<b>63</b>	<b>252</b>	<b>12.717</b>	<b>4.406</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Variação monetária passiva	(924)	(134)	(4.747)	(1.380)
Juros sobre empréstimos	(335)	(1.136)	(335)	(1.467)
IRRF s/ Operações de Câmbio	-	(174)	-	(174)
Juros de Mora e Multa	(13)	(27)	(375)	(452)
IOF	(13.490)	-	(15.498)	(531)
Outros	(37)	(10)	(199)	(189)
	<b>(14.799)</b>	<b>(1.481)</b>	<b>(21.153)</b>	<b>(4.193)</b>
	<b>(14.736)</b>	<b>(1.229)</b>	<b>(8.436)</b>	<b>213</b>

### 25. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Ganho de capital	335	428	335	428
Receita venda ativo imobilizado	425	950	571	1.305
Perda de capital	(335)	(59)	(335)	(59)
Custo venda ativo imobilizado	(406)	(940)	(551)	(4.152)
Baixa do ágio	(3.883)	(4.442)	(3.883)	(4.442)
Outras receitas/despesas	9	22	168	65
	<b>(3.855)</b>	<b>(4.041)</b>	<b>(3.695)</b>	<b>(6.855)</b>

### 26. Instrumentos financeiros e gestão de risco

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes, contas a receber e fornecedores.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

## **Brasal Incorporações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente e aplicações financeiras mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras. O saldo de contas a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado e são mantidos a valor presente;
- (iii) Fornecedores: os valores estimados para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2023 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (v) Instrumentos derivativos: a Companhia e suas investidas não participam em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### Risco de crédito e taxa de juros

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a riscos de crédito associados a bancos, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha com taxas compatíveis de mercado.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas investidas julgaram necessária a constituição de provisão para distratos tendo em vista o cenário econômico, descontados a taxa de administração e impostos. Não foram feitas provisões de perdas na recuperação de recebíveis relacionados com as vendas de imóveis, por possuir garantia real do imóvel. Em 31 de dezembro de 2025 não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

### Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia e suas investidas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Sensibilidade relativa a ativos e passivos financeiros

O ativo e passivo financeiro da Companhia está atrelado à variação do CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das possíveis alterações no CDI, adotando-se a data-base de 31 de dezembro de 2025, definimos o Cenário Provável para os 12 meses de 2025 e a partir deste, simulamos variações de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções do indexador.

	Controladora		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
<b>Aplicações - CDI</b>	8.432	8.432	8.432
Taxa sujeita à variação	13,04%	16,30%	19,56%
Receita financeira projetada	1.100	1.374	1.649
<b>Varição - R\$</b>	-	275	275
<b>Empréstimos - CDI</b>	703	703	703
Taxa sujeita à variação	13,04%	16,30%	19,56%
Despesa financeira projetada	(92)	(115)	(138)
<b>Varição - R\$</b>	-	(23)	(23)

  

	Consolidado		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
<b>Aplicações - CDI</b>	70.103	70.103	70.103
Taxa sujeita à variação	13,04%	16,30%	19,56%
Receita financeira projetada	9.141	11.427	13.712
<b>Varição - R\$</b>	-	2.285	2.285
<b>Empréstimos - CDI</b>	651.273	651.273	651.273
Taxa sujeita à variação	13,04%	16,30%	19,56%
Despesa financeira projetada	(84.926)	(106.157)	(127.389)
<b>Varição - R\$</b>	-	(21.231)	(21.231)

Ressaltamos que os ativos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2025, majoritariamente, estão atrelados à remuneração diária dos depósitos disponíveis à vista em contas correntes, com remuneração diária de um percentual da variação do CDI, com liquidez automática.

### Valor justo de instrumentos financeiros

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

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
<b>31 de dezembro de 2025</b>				
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	10.422	-	82.827	-
Contas a receber	-	8.003	-	726.910
Partes relacionadas	65.089	-	4.507	-
Outros ativos	2.179	-	8.008	-
<b>Passivos financeiros</b>				
Fornecedores	(665)	-	(30.009)	-
Empréstimos e financiamentos	(703)	-	(651.273)	-
Adiantamento de clientes	-	-	(29.648)	-
Imóveis a pagar	-	-	(24.117)	-
Partes relacionadas	(565.298)	-	(17.617)	-
Outros passivos	(95)	-	(22.117)	-

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
<b>31 de dezembro de 2024</b>				
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	11.155	-	91.578	-
Contas a receber	963	-	826.023	-
Partes relacionadas	8.172	-	5.084	-
Outros ativos	5.564	-	20.451	-
<b>Passivos financeiros</b>				
Fornecedores	(166)	-	(27.454)	-
Empréstimos e financiamentos	(4.091)	-	(740.301)	-
Adiantamento de clientes	-	-	(66.089)	-
Imóveis a pagar	-	-	(31.760)	-
Partes relacionadas	(689.646)	-	(7.799)	-
Outros passivos	(51)	-	(30.388)	-

## Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 27. Seguros

A Companhia e suas controladas dispõem de seguro patrimonial e de cobertura de riscos de engenharia entendidos pela Administração como suficientes para cobrir eventuais riscos ligados aos empreendimentos em andamento. A cobertura de seguros, por natureza e por companhia em 31 de dezembro de 2025 é composta conforme quadro abaixo:

<b>Empresa</b>	<b>Risco assegurado</b>	<b>Valor do risco segurado</b>	<b>Vigência</b>
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	127.457	2022/2027
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	123.472	2022/2026
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	130.945	2022/2026
INC24 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	145.459	2023/2028
INC27 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	160.988	2023/2028
INC28 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	55.017	2023/2026
INC30 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	56.505	2023/2026
INC34 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	123.205	2023/2027
INC35 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	185.766	2023/2028
SPE10 - Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	125.100	2021/2026
<b>Total</b>		<b>1.233.914</b>	

\*\*\*\*\*