

IGOM Capital 01 S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas**

Em 31 de dezembro de 2025

com Relatório dos Auditores Independentes

IGOM Capital 01 S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
---	---

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações do resultado abrangente	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas da
IGOM Capital 01 S.A.
Vitória – ES

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **IGOM Capital 01 S.A. (“Companhia”)**, identificadas como controladora e consolidado, que compreendem o balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2025, e suas 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 da **IGOM Capital 01 S.A.** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.3, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, 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 da NBC TG 47 (IFRS15). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Conforme mencionado em nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, emitimos opinião com ressalva em decorrência de apuração do valor presente do contas a receber e de sua segregação. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os assuntos que deram origem à referida ressalva foram devidamente sanados pela Administração, não sendo mais aplicáveis nas demonstrações financeiras ora apresentadas. Dessa forma, a opinião emitida sobre as demonstrações financeiras consolidadas do exercício corrente não contém a referida ressalva.

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração 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 individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar 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 representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da Empresa e suas controladas para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria da Empresa e suas controladas e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria.

São Paulo, 26 de março de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

IGOM CAPITAL 01 S.A.
Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.205	985	15.219	10.601
Contas a receber	5	-	-	8.839	3.787
Imóveis a comercializar	6	-	-	3.279	3.387
Impostos diferidos	11	-	-	132	738
Despesas antecipadas	7	-	-	1.959	1.717
Outros ativos	-	-	-	14	-
Total do ativo circulante		7.205	985	29.442	20.230
Ativo não circulante					
Contas a receber	5	-	-	-	638
Partes relacionadas	8	2.626	2.626	-	-
Outros ativos	-	-	-	12	13
Investimentos	9	7.838	3.086	-	-
Total do ativo não circulante		10.464	5.712	12	651
Total do ativo		17.669	6.697	29.454	20.881

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IGOM CAPITAL 01 S.A.
Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Passivo circulante					
Fornecedores	-	1	1	168	36
Obrigações sociais e fiscais	-	30	4	249	163
Adiantamentos de clientes	10	-	-	11.045	13.194
Total do passivo circulante		31	5	11.462	13.393
Passivo não circulante					
Impostos diferidos	11	-	-	354	796
Total do passivo não circulante		-	-	354	796
Patrimônio líquido					
Capital social subscrito	12.1	13.588	13.588	13.588	13.588
(-) Capital a integralizar		(4.541)	(10.123)	(4.541)	(10.123)
Reserva legal	12.2	392	-	392	-
Ágio na emissão de ações	12.3	738	334	738	334
Lucros acumulados		7.461	2.893	7.461	2.893
Total do patrimônio líquido		17.638	6.692	17.638	6.692
Total do passivo e patrimônio líquido		17.669	6.697	29.454	20.881

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IGOM CAPITAL 01 S.A.
Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	14	-	-	15.261	18.508
Custos dos imóveis vendidos	15	-	-	(7.865)	(12.129)
Lucro bruto		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.396</u>	<u>6.379</u>
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	15	(159)	(163)	(2.311)	(2.070)
Despesas comerciais	15	-	-	(1.053)	(1.296)
Equivalência patrimonial	10	4.752	3.187	-	-
Outras receitas e despesas		-	-	(75)	4
		<u>4.593</u>	<u>3.024</u>	<u>(3.439)</u>	<u>(3.362)</u>
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		4.593	3.024	3.957	3.017
Resultado financeiro, líquido					
Despesas financeiras	16	(30)	(1)	(67)	(15)
Receitas financeiras	16	509	40	1.801	655
		<u>479</u>	<u>39</u>	<u>1.734</u>	<u>640</u>
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		5.072	3.063	5.691	3.657
Imposto de renda e contribuição social - corrente	11	(112)	(9)	(751)	(661)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	11	-	-	20	58
Lucro líquido do exercício		<u>4.960</u>	<u>3.054</u>	<u>4.960</u>	<u>3.054</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IGOM CAPITAL 01 S.A.
Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício	4.960	3.054	4.960	3.054
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	4.960	3.054	4.960	3.054

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

IGOM CAPITAL 01 S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social subscrito	(-) Capital a integralizar	Reserva legal	Ágio na emissão de ações	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.411	(1.401)	-	-	(161)	(151)
Integralização de capital subscrito	12.2	12.177	(8.722)	-	-	-	3.455
Ágio por emissão de ações	12.2	-	-	-	334	-	334
Lucro do exercício		-	-	-	-	3.054	3.054
Saldos em 31 de dezembro de 2024		13.588	(10.123)	-	334	2.893	6.692
Integralização de capital subscrito	12.2	-	5.582	-	-	-	5.582
Constituição de reserva legal		-	-	392	-	(392)	-
Ágio por emissão de ações	12.2	-	-	-	404	-	404
Lucro do exercício		-	-	-	-	4.960	4.960
Saldos em 31 de dezembro de 2025		13.588	(4.541)	392	738	7.461	17.638

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IGOM CAPITAL 01 S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Das atividades operacionais				
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	5.072	3.063	5.691	3.657
Ajustes para reconciliar o lucro exercício do período com o caixa e equivalentes de caixas gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(4.752)	(3.187)	-	-
Impostos diferidos	-	-	164	58
Ajuste a valor presente	-	-	295	619
Ágio na emissão das ações	404	334	404	334
Varição no ativo e passivo				
Contas a receber	-	-	(4.709)	(5.044)
Imóveis a comercializar	-	-	108	(3.248)
Despesas antecipadas	-	-	(242)	(1.717)
Outros ativos	-	-	(13)	(13)
Fornecedores	-	-	132	35
Obrigações sociais e fiscais	(2)	1	(21)	29
Adiantamentos de clientes	-	-	(2.149)	13.194
Caixa líquido gerado pelas operações	722	211	(340)	7.904
Imposto de renda e contribuição social pagos	(84)	(7)	(624)	(473)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	638	204	(964)	7.431
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	-	2	-	2
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-	2	-	2
Das atividades de financiamentos				
Operações com partes relacionadas, líquido	-	(2.706)	-	(1.981)
Aporte de capital social	5.582	3.455	5.582	3.455
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	5.582	749	5.582	1.474
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	6.220	955	4.618	8.907
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	985	30	10.601	1.694
No final do exercício	7.205	985	15.219	10.601
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	6.220	955	4.618	8.907

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

1. Informações sobre a Companhia

A **Igom Capital 01 S.A. (a “Companhia”)** é uma sociedade Anônima, com sede na Rua José de Almeida Rebouças, nº 35, Sala 701, Ed. Premium Office, Mata da Praia, Vitória, Estado do Espírito Santo, constituída em 19 de janeiro de 2023. A Companhia tem por objeto, a incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, administração de obras, compra e venda de imóveis próprios.

2. Políticas Contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”).

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Companhia seguiu as mesmas políticas contábeis e métodos de cálculo tais como foram aplicados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024, sendo que a Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC e órgãos reguladores que estavam em vigor.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia (“Administração”) no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido a imprecisões ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, em um período não superior a um ano.

As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administração em 26 de março de 2026.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

2.3. Reconhecimento de receita - Incorporação Imobiliária

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

De acordo com a NBC TG 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 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.

As investidas contabilizam os efeitos 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 as investidas têm direito.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receita - Incorporação Imobiliária--Continuação

- Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receita - Incorporação Imobiliária--Continuação

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- Os estandes de vendas são registrados pelos gastos com a construção diretamente no resultado como despesa comercial à medida que ocorre; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

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

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receita - Incorporação Imobiliária--Continuação

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

2.5. Estoques

O imóvel em construção está demonstrado ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. A parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas.

Os custos incorridos compreendem gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais aplicados, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros gastos diretamente relacionados com a obra.

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

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.6. 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 Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.7. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.8. Ajuste a valor presente das contas a receber

Os ajustes a valor presente das contas a receber de contratos de incorporação imobiliária são ajustados a valor presente com base na totalidade dos fluxos futuros da carteira de recebíveis, proporcionalmente ao saldo contábil registrado.

2.9. Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação, e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte em diversos processos judiciais e administrativos. 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 e/ou 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.

2.10. Tributação

Impostos sobre incorporação imobiliária

Entretanto, a Companhia optou pela sistemática do patrimônio afetado, para suas controladas. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13. Já para as receitas financeiras e outras receitas, a tributação segue o regime de lucro presumido.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.10. Tributação--Continuação

Imposto de renda e contribuição social – correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais, e são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização e/ou liquidação. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço nos países em que a Companhia opera e gera receita tributável.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável na alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$60 mil no período de 3 meses, enquanto que a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência.

Impostos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- Sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributários futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.10. Tributação--Continuação

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado.

Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado abrangente ou diretamente no patrimônio líquido. Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.11. Instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. Esses ativos foram classificados nas categorias de ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e empréstimos e recebíveis.

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia são: contas a pagar a fornecedores, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Esses passivos foram classificados na categoria de outros passivos financeiros.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.11. Instrumentos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

A mensuração subsequente dos instrumentos financeiros ocorre a cada data do balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias de ativos e passivos financeiros: ativo financeiro ou passivo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis, empréstimos e financiamentos e ativos financeiros disponíveis para venda.

Os ativos e passivos financeiros da Companhia foram classificados nas seguintes categorias:

Ativos e Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado

Ativos e passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem instrumentos financeiros mantidos para negociação e ativos e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. São classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado. Os juros, correção monetária, variação cambial e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo, são reconhecidas no resultado quando incorridos.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

Outros passivos financeiros

Após o reconhecimento inicial, os outros passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.12. Base de Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Empresa incluem as demonstrações financeiras da Igom 01 Capital S.A. e de sua controlada FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

O controle sobre entidades é obtido quando a Empresa tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir.

Controladas são todas as entidades (incluindo as Sociedades de Propósito Específico - SPE) nas quais a Empresa tem: (a) direito a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

As práticas financeiras foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas, consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior, e o exercício social dessas empresas coincide com o da Empresa.

Os saldos de ativos, passivos, receitas, despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações entre partes relacionadas, são eliminados por completo, quando aplicável. Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido.

O resultado do exercício e cada componente dos outros resultados abrangentes, reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, são atribuídos aos proprietários da controladora e à participação dos não controladores. Perdas são atribuídas à participação de não controladores, mesmo que resultem em um saldo negativo.

3. Julgamentos, Estimativas e Premissas Contábeis Significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Julgamentos, Estimativas e Premissas Contábeis Significativas- -Continuação

As principais premissas relativas a 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: a) custo orçado do empreendimento imobiliário b) provisão para risco de crédito da carteira imobiliária. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa	-	-	1	5
Conta corrente	174	-	747	2.141
Aplicações financeiras	7.031	985	14.471	8.455
Total	7.205	985	15.219	10.601

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha (assim compreendido as 10 maiores instituições do país) e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Consolidado	
	2025	2024
Promitentes compradores de imóveis (a)	9.163	5.044
(-) Ajuste a valor presente (b)	(324)	(619)
Total	8.839	4.425
Circulante	8.839	3.787
Não circulante	-	638

- (a) A SPE adota o procedimento descritos na Nota nº 3.2. para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da SPE, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 7.71% (5,41% a.a. em 2024).

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

5. Contas a receber--Continuação

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Custo Unitário Básico do Estado do Espírito Santo (CUB-ES). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

6. Estoques

Os imóveis em construção estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. A parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas.

Os custos incorridos compreendem gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais aplicados, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros gastos diretamente relacionados com a obra.

Descrição	Consolidado	
	2025	2024
Imóveis em construção	3.279	3.387
Total	3.279	3.387

7. Despesas antecipadas

Refere-se as despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência.

Descrição	Consolidado	
	2025	2024
Comissões e corretagens	3.405	2.498
(-) Apropriação das despesas comerciais	(1.446)	(781)
Total	1.959	1.717

8. Partes relacionadas

Na ponta ativa, refere-se a saldos de aportes efetuados pelo sócio para aumento de capital e para que a Companhia tenha capacidade de arcar com o início de suas atividades.

Ativo Descrição	Controladora	
	2025	2024
FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda	2.626	2.626
Total	2.626	2.626

9. Investimentos

O Valor encontrado na controladora, corresponde ao aporte feito na empresa FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda dentro do período abaixo.

Investimentos Descrição	Participação %	Controladora	
		2025	2024
FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00	7.838	3.086
Total		7.838	3.086

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

9. Investimentos--Continuação

Abaixo movimentação do saldo de investimentos até 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Controlada	Saldo em 31/12/2024	Aumento de Capital	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2025
FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda	3.086	-	4.752	7.838
Total	3.086	-	4.752	7.838

Controlada	Saldo em 31/12/2023	Aumento de Capital	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024
FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda	(101)	-	3.187	3.086
Total	(101)	-	3.187	3.086

Abaixo sumário das principais informações contábeis da investida até 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Saldo das investidas	Ano	% de Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda	2025	100,00	22.249	14.411	7.838	4.752

Saldo das investidas	Ano	% de Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda	2024	100,00	19.896	16.810	3.086	3.187

10. Adiantamentos de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota nº 2.3, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Descrição	Consolidado	
	2025	2024
Adiantamento de clientes – financeiro	3.303	3.545
Adiantamento de clientes – permutas	7.742	9.649
Total	11.045	13.194

11. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota nº 2.3.

11.1. Composição dos impostos e contribuições com recolhimento diferido

Ativo

Descrição	Consolidado	
	2025	2024
PIS/COFINS	68	401
IRPJ	42	218
CSLL	22	119
Total	132	738

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

11. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)-- Continuação

11.1. Composição dos impostos e contribuições com recolhimento diferido--Continuação

Passivo

Descrição	2025	2024
PIS/COFINS	185	432
IRPJ	111	236
CSLL	58	128
Total	354	796

11.2. Composição do IRPJ e da CSLL, corrente e diferido (no resultado)

Corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
IRPJ	(79)	(6)	(529)	(485)
CSLL	(33)	(3)	(222)	(176)
Total	(112)	(9)	(751)	(661)

Diferido

Descrição	Consolidado	
	2025	2024
IRPJ	8	43
CSLL	12	15
Total	20	58

12. Patrimônio líquido

12.1. Capital Social e Reservas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o capital social subscrito equivale ao montante de R\$ 13.588, representado por 6.806.907 ações ordinárias e 6.781.365 ações preferências com valor nominal R\$ 1 cada.

12.2. Reserva legal

É constituída com base nos dispositivos legais no art. 193 da Lei nº 6.404/76 sendo destinados 5% do lucro líquido para reserva legal.

12.3. Aumento de capital

A Administração, em reunião do Conselho de Administração, realizada em 01 de dezembro de 2023 e registrada em 13 de março de 2024, aprovou o aumento de capital autorizado da Companhia com a emissão de 12.177.272 ações, com valor nominal de R\$ 1 cada, sendo 5.395.907 ordinárias e 6.781.365 ações preferenciais, as ações devem ser integralizadas até 31 de dezembro de 2026.

As ações ordinárias emitidas darão direito a um voto nas deliberações em assembleias. Já as ações preferenciais emitidas darão os seguintes direitos: (i) receber dividendos mínimos, prioritariamente; (ii) direito de preferência na subscrição de novas ações preferenciais; e (iii) preferência em caso de liquidação da Companhia.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

12. Patrimônio líquido--Continuação**12.3. Aumento de capital--Continuação**

Tal emissão de ações gerou um ágio sobre emissão de ações no valor de R\$ 334 em 2024.

Em decorrência do aumento de capital ocorrido em 2024, foram integralizadas em 2025, o montante de R\$ 5.582, que gerou um ágio pela integralização de R\$ 404.

13. Provisões para contingências

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia não possuía processos ou assuntos que requerem a constituição de provisões relacionadas a riscos e processos judiciais com probabilidade de perda provável ou de probabilidade possível a ser divulgada em nota explicativa.

14. Receita operacional líquida

Descrição	Consolidado	
	2025	2024
Receita bruta com venda de imóveis	13.469	15.872
Receita com permutas	1.906	3.812
Ajuste a valor presente	295	(619)
Impostos incidentes	(409)	(557)
Total	15.261	18.508

15. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(7.865)	(12.129)
Despesas comerciais	-	-	(1.053)	(1.296)
Despesas administrativas	(159)	(163)	(2.311)	(2.070)
Total	(159)	(163)	(11.229)	(15.495)
Custo dos imóveis vendidos				
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(7.865)	(12.129)
Despesas comerciais				
Propaganda e publicidade	-	-	(300)	(377)
Comissões sobre vendas	-	-	(666)	(780)
Despesas com estandes	-	-	(8)	(71)
Outras despesas comerciais	-	-	(79)	(68)
Despesas administrativas				
Serviços prestados	(147)	(162)	(1.475)	(2.043)
Honorários de auditoria	(10)	-	(28)	-
Honorários contábeis	(2)	-	(20)	-
Honorários advocatícios	-	-	(25)	-
Consultoria e assessoria	-	-	(71)	-
Serviços administrativos	-	-	(600)	-
Emolumentos, taxas e custas	-	(1)	(1)	(18)
Despesas com software	-	-	(24)	(7)
Outras despesas administrativas	-	-	(67)	(2)
Total dos custos e despesas	(159)	(163)	(11.229)	(15.495)

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

16. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	509	40	1.801	655
Despesas financeiras				
Tarifas bancárias	(30)	(1)	(67)	(15)
Resultado financeiro líquido	479	39	1.734	640

17. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

Riscos da taxa de juros

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

Riscos de liquidez

É o risco de a Companhia não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

Risco operacional

A Companhia tem como atividade principal a incorporação imobiliária visando à venda das unidades imobiliárias decorrentes do empreendimento imobiliário. O desempenho de suas operações está sujeito às condições do mercado, economia e indústria.

IGOM Capital 01 S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

17. Instrumentos financeiros--Continuação**Gestão de risco de capital**

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus quotistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Operações com derivativos

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

18. Eventos subsequentes

Não ocorreram fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e a data da sua respectiva aprovação.