
MS INCORPORADORA S.A

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2025 com relatório dos
auditores independentes

MS Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balancos patrimoniais..... 4

Demonstrações dos resultados 6

Demonstrações dos resultados abrangentes..... 7

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... 8

Demonstrações dos fluxos de caixa 9

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas... 10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Diretores e Sócios da
MS Incorporadora S.A.
Rio do Sul - SC

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **MS Incorporadora S.A.** ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, que compreendem os balanços patrimoniais, em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, 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.

Base para opinião com ressalva

Reconhecimento de receitas de incorporação imobiliária – Percentage of Completion (POC)

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.20, a Companhia adota o método POC – Percentage of Completion – para o reconhecimento da receita e dos custos relacionados à atividade de incorporação imobiliária, conforme prática usual no setor. No exercício de 2025, a Companhia promoveu aprimoramentos em seus controles e procedimentos relacionados à mensuração da receita pelo referido método. Não obstante tais aprimoramentos, no contexto dos procedimentos de auditoria realizados, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente que suportasse os percentuais de evolução física e financeira das obras utilizados pela Administração. Adicionalmente, nas circunstâncias, não foi possível aplicar procedimentos alternativos que nos permitissem concluir sobre a razoabilidade desses percentuais. Consequentemente, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes em relação ao reconhecimento das receitas e dos custos dos imóveis vendidos, bem como os saldos de contas a receber e estoques, e aos correspondentes efeitos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2025.

Ativo intangível – marcas

De acordo com a nota explicativa 2.13, no exercício de 2015, a Companhia realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R\$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rubrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido. No entanto, é importante mencionar que o Comitê de Pronunciamento Contábeis, em sua norma CPC 04 (R1) - Ativo Intangível, especificamente no item 62, estabelece que marcas geradas internamente não devem ser reconhecidas como ativos intangíveis. Portanto, o ativo da Companhia e consequentemente, seu patrimônio líquido, estão registrados a maior no montante de R\$ 20.120.000, líquidos de efeito tributários.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Empresa, 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, 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 com ressalva.

Responsabilidade da Administração sobre as 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 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, 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.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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.

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

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

Blumenau (SC), 24 de abril de 2026

TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-03.22.67/O-1

ADERBAL ALFONSO HOPPE
Sócio - Contador - CRC 1SC020036/O-8 T-SP

MS INCORPORADORA S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	5	13.524.514	9.029.976	20.875.788	15.284.515
Contas a receber de clientes	6	18.448.120	20.366.948	63.035.588	57.212.728
Adiantamento a fornecedores		3.810.427	1.160.058	9.258.665	2.781.051
Impostos a recuperar		7.940	255.197	174.674	705.836
Outras contas a receber		243.812	183.879	209.883	295.879
Estoques	7	11.935.118	9.610.072	61.884.486	53.662.811
Despesas antecipadas	8	4.817.337	4.539.240	16.645.977	14.047.579
Total do ativo circulante		52.787.268	45.145.371	172.085.061	143.990.399
Não circulante					
Aplicações financeiras		3.273.465	11.957.066	4.194.616	11.957.066
Contas a receber de clientes	6	22.516.518	12.891.559	64.305.668	33.534.730
Partes relacionadas/consórcios	9	46.718.897	31.250.316	8.830.779	7.148.163
Outras contas a receber		1.408.211	1.476.690	1.494.844	1.476.690
Investimentos	10	46.768.277	37.276.230	1.732.179	993.092
Imobilizado	11	1.125.132	1.583.413	1.125.132	1.583.413
Intangível		20.120.000	20.120.000	20.120.000	20.120.000
Total do ativo não circulante		141.930.499	116.555.275	101.803.218	76.813.154
		194.717.766	161.700.646	273.888.279	220.803.553

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

MS INCORPORADORA S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Circulante					
Fornecedores		8.976.645	7.822.112	20.668.915	14.766.82
Empréstimos e financiamentos bancários	12	5.482.685	7.699.182	5.482.685	7.699.18
Empréstimos pessoas ligadas	13	1.758.170	2.052.372	9.841.369	3.667.14
Obrigações socias e trabalhistas	15	95.781	37.765	328.638	145.96
Obrigações tributárias	15	2.031.188	1.198.126	4.498.231	2.764.00
Adiantamento de clientes	16	19.096.497	19.786.616	53.289.703	59.208.12
Outras contas a pagar		4.626.765	5.471.519	17.183.625	19.590.55
Obrigações societárias		1.440.000	1.440.000	1.440.000	1.440.00
Total do passivo circulante		43.507.731	45.507.690	112.733.165	109.281.80
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos bancários	12	12.505.847	14.902.368	12.505.847	14.902.36
Empréstimos pessoas ligadas	13	30.780.839	29.726.726	2.748.509	3.048.61
Obrigações por emissão de debênture	14	98.466.254	63.645.508	127.139.757	77.719.73
Obrigações tributárias	15	3.918.668	3.123.936	8.573.216	6.622.18
Outras contas a pagar		2.000.000	2.000.000	6.200.000	6.200.00
Provisão p/ inves. participações societárias		1.834.843	875.124	-	-
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	22	699.383	583.234	699.383	583.23
Total do passivo não circulante		150.205.833	114.856.896	157.866.712	109.076.13
Patrimônio líquido					
Capital social	17	8.429.674	8.429.674	8.429.674	8.429.67
Ajustes de avaliação patrimonial		20.120.000	20.120.000	20.120.000	20.120.00
Prejuízos acumulados		(27.545.471)	(27.213.615)	(27.545.471)	(27.213.61)
Total do patrimônio líquido		1.004.203	1.336.060	1.004.203	1.336.06
Participação dos não controladores		-	-	2.284.200	1.109.55
Patrimônio líquido e partic. dos não controladores		1.004.203	1.336.060	3.288.403	2.445.61
		194.717.767	161.700.646	273.888.279	220.803.55

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos resultados

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	18	28.005.886	16.753.642	88.887.733	68.918.985
Custo dos imóveis vendidos		(23.855.537)	(16.993.169)	(68.128.593)	(59.283.197)
Lucro bruto operacional		4.150.349	(239.527)	20.759.140	9.635.788
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	19	(2.267.609)	(2.324.341)	(5.406.199)	(4.748.275)
Despesas administrativas	19	(8.501.433)	(4.693.457)	(12.114.637)	(10.148.161)
Outras receitas operacionais	21	1.306.637	334.741	1.920.368	276.355
Outros custos operacionais	21	(394.095)	(716.247)	(1.414.482)	(1.047.349)
Resultado equivalencia patrimonial		7.667.405	(221.988)	(131.854)	(1.178.942)
Total das receitas (despesas) operacionais		(2.189.096)	(7.621.293)	(17.146.803)	(16.846.373)
Lucro / (prejuízo) antes do resultado financeiro e do IRPJ e CSLL		1.961.253	(7.860.820)	3.612.337	(7.210.585)
Receitas financeiras		5.962.601	2.353.282	6.650.282	3.010.500
Despesas financeiras		(7.777.077)	(8.373.762)	(8.602.161)	(9.065.469)
Resultado financeiro líquido	20	(1.814.476)	(6.020.480)	(1.951.878)	(6.054.969)
Lucro / (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL		146.776	(13.881.300)	1.660.458	(13.265.554)
Imposto de renda e contribuição social		(1.345.616)	(762.705)	(1.684.650)	(906.909)
Resultado líquido do exercício		(1.198.840)	(14.644.005)	(24.192)	(14.172.464)
Aos Acionistas não controladores		-	-	1.174.648	471.541
Aos acionistas da controladora		(1.198.840)	(14.644.005)	(1.198.840)	(14.644.005)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Controladora	
	2025	2024	2025	2024
Resultado líquido do exercício	(1.198.840)	(14.644.005)	(24.192)	(14.172.464)
(+/-) Correção de erros e mudanças de políticas contábeis	-	-	-	-
(+/-) Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total de outros resultados abrangentes do exercício	(1.198.840)	(14.644.005)	(24.192)	(14.172.464)
Lucro ou prejuízo líquido atribuível aos:				
Aos acionistas não controladores	-	-	1.174.648	471.541
Aos acionistas da controladora	(1.198.840)	(14.644.005)	(1.198.840)	(14.644.005)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	AFAC	Lucros/(-) prejuízos acumulados	Ajustes de avaliação patrimonial	Total controladora	Participação não controladores	Total consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.429.674	2.040.576	(12.580.460)	20.120.000	18.009.790	628.010	18.637.801
Resultado do exercício 2024	-	-	(14.644.005)	-	(14.644.005)	471.541	(14.172.464)
AFAC	-	(2.040.576)	-	-	(2.040.576)	-	(2.040.576)
Transações no capital	-	-	10.850	-	10.850	10.000	20.850
Saldo em 31 de dezembro de 2024	8.429.674	-	(27.213.615)	20.120.000	1.336.060	1.109.552	2.445.611
Resultado do exercício 2025	-	-	(1.198.840)	-	(1.198.840)	1.174.648	(24.192)
Transações no capital	-	-	866.983	-	866.983	-	866.983
Saldo em 31 de dezembro de 2025	8.429.674	-	(27.545.471)	20.120.000	1.004.203	2.284.200	3.288.403

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

MS INCORPORADORA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxos de caixa das atividade operacionais				
Lucro líquido do exercício	(1.198.840)	(14.644.005)	(24.192)	(14.172.464)
Depreciação e amortização	159.284	108.770	159.284	108.770
Resultado equivalência patrimonial	(7.667.405)	221.988	131.854	1.178.942
Baixa de imobilizado	511.403	-	511.403	-
Provisões para contingências	116.148	277.047	116.148	277.047
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	10.000
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	(8.079.409)	(14.036.200)	894.497	(12.597.705)
Aumento/(redução) em ativos				
Contas a receber	(7.706.130)	(1.142.122)	(36.593.799)	(15.951.275)
Estoques de imóveis	(2.325.046)	315.349	(8.221.675)	(26.570.423)
Partes relacionadas	(15.468.580)	(10.610.748)	(1.682.617)	(657.093)
Outras contas a receber	(2.394.565)	(586.196)	(5.878.609)	(1.938.869)
Despesas antecipadas	(278.097)	(1.356.876)	(2.598.398)	(1.617.358)
Aumento/(redução) passivos				
Fornecedores	1.154.533	2.799.730	5.902.088	4.739.462
Obrigações sociais e trabalhistas	58.016	(23.553)	182.676	(3.812)
Obrigações tributárias	1.627.794	1.149.446	3.685.260	2.633.748
Outras contas a pagar	(1.534.872)	7.684.188	(8.325.352)	39.406.565
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(34.946.357)	(15.806.983)	(52.635.928)	(12.556.761)
Atividades de investimentos				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(212.406)	(617.599)	(212.406)	(617.599)
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(2.040.576)	-	(2.040.576)
Investimentos - participações societárias	-	(450.000)	-	-
Investimentos em cota capital	(29.352)	(44.938)	(39.459)	(68.180)
Dividendos recebidos	31.411	19.689	35.501	22.052
Caixa gerado (aplicado) nas atividades investimento	(210.348)	(3.133.424)	(216.364)	(2.704.303)
Atividades de empréstimos e financiamentos				
Captação de empréstimos e debêntures	97.907.814	85.561.507	88.098.288	77.344.816
Pagamento de empréstimos e debêntures	(75.262.894)	(77.996.615)	(48.856.269)	(72.659.567)
Juros pagos s/ empréstimos e debêntures	8.322.720	11.209.583	11.439.095	12.396.251
Caixa gerado (aplicado) nas atividades empréstimos	30.967.640	18.774.476	50.681.114	17.081.499
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(4.189.064)	(165.932)	(2.171.178)	1.820.436
No início do período	20.987.043	21.152.975	27.241.582	25.421.146
No final do período	16.797.979	20.987.043	25.070.403	27.241.582
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(4.189.064)	(165.932)	(2.171.178)	1.820.436

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Companhia MS Incorporadora S.A é uma sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ nº 05.289.609/0001-46, foi constituída em 03/09/2002. Em 24/02/2023 alterou sua razão social de Melchiorretto Sandri Engenharia S.A para MS Incorporadora S.A. Possui sua sede no endereço Alameda Bela Aliança, nº 250, Rio do Sul/SC e seu campo de atuação abrange o Estado de Santa Catarina.

A Companhia tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e como atividades secundárias a prestação de serviços de projetos de engenharia civil; obras de construções civis; incorporações e locações de prédios próprios; compra e venda de bens imóveis próprios; serviços com mão de obra própria e/ou contratada com terceiros em obras de construção civil e drenagem e pavimentação de pátios.

A Companhia é optante pelo lucro presumido e seus empreendimentos são submetidos ao regime de patrimônio de afetação, com isto fez adoção ao RET – Regime Especial de Tributação.

1.1 Estágio das obras atuais da companhia

A Companhia encerrou o ano de 2025 com 44 empreendimentos entregues desde o início de suas atividades, totalizando 4.083 apartamentos entregues. Em execução possui 16 empreendimentos, com 2418 apartamentos e 30 salas comerciais, nas cidades de Rio do Sul, Balneário Piçarras, Gaspar, Indaial, Itajaí, Navegantes, Tijucas, Porto Belo, Barra Velha e Blumenau. Em fase de projetos, com contrato de permuta assinados e ou escritura pública já emitida, são 11 empreendimentos, totalizando 5410 apartamentos e 35 salas comerciais, nas cidades de Porto Belo, Itapema, Balneário Piçarras, Camboriú, Blumenau, Pomerode, Indaial, Itajaí, todas no estado de Santa Catarina.

2. Resumo das principais políticas financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), os termos da NBC TG 1000 (R1) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), e que evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais são consistentes com as utilizadas pela Administração em sua gestão.

As demonstrações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração da Empresa autorizou a conclusão das presentes demonstrações financeiras em 24 de abril de 2026.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

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

As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para rescisões contratuais, provisão para perda com estoque, custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente.

a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações contábeis individuais quanto nas informações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre debêntures e empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos e estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas como imóveis a comercializar. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção. Nas demonstrações financeiras consolidadas, estas capitalizações estão apresentadas na rubrica de imóveis a comercializar, e são levadas à rubrica de custos das unidades vendidas no resultado à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas informações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia e aplicadas com uniformidade entre os períodos.

A participação societária no resultado das controladas é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em suas sociedades controlada.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia determina, em cada data de fechamento de balanço, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil.

A Companhia participa atualmente de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs").

c) Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que, ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da Companhia continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.3 **Consolidação**

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

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (as SPEs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e são interrompidas a partir da data em que o controle termina.

Os resultados das controladas, adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da aquisição. As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com o da controladora, e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas, sendo consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas, cuja participação percentual na data destas informações contábeis é assim composta:

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	Percentual de Participação	
	2025	2024
MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda	99,84%	99,84%
Green Coast Residence Empreendimentos Ltda	99,18%	99,18%
MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Botanical Park Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Live Residence Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Riverside Up House Ltda	90%	90%
MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Vivendas do Atlântico Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS Itajuba Empreendimentos Ltda	90%	90%
MS 5 Ltda	99%	99%
MS Viva Citta Empreendimentos Ltda	99%	99%
MS One Ocean Empreendimentos Ltda	99%	99%
MS Reserva Porto Belo Up House Ltda	90%	90%
MS Jardim Porto Belo Up House Ltda	90%	90%
MS Via 406 Up House Ltda	99%	99%
MS Bogotá Empreendimentos Ltda	99%	99%
MS Sun Village Life Empreendimentos Ltda	99%	99%
MS Easy Up House Empreendimentos Imobiliários Ltda	99%	99%
MS North Soul House Empreendimentos Imobiliários Ltda	99%	99%
MS Space Up House Empreendimentos Ltda	99%	99%
MS 6 Ltda	90%	90%
MS 2 Ltda	90%	90%
MS 3 Ltda	90%	90%
MS 4 Ltda	90%	90%

b) Perda em controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter o controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.4 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse se caracterizar como uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.5 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.6 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo e de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Os títulos e valores mobiliários incluídos nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.7 Ativos financeiros

2.7.1 Classificação

- a) Ativos Financeiros ao custo amortizado: são classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.
- b) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto a manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas destes ativos no modelo de negócios da Companhia.
- c) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

2.7.2 Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.8 Contas a receber

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, por meio do método da taxa efetiva de juros menos distrato.

2.9 Imóveis a comercializar e projetos em andamento

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

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados diretamente a construção, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário) incorridos durante o período de construção, e os juros incidentes sobre debêntures, empréstimos e financiamentos (quando elegíveis), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".

O valor líquido realizável é o preço de venda, estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo dos terrenos permutados.

2.10 Despesas com vendas a apropriar

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica "Passivo a descoberto", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

2.11 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Empresa nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Empresa reconhece a parcela residual na rubrica "Passivo a descoberto", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome destas sociedades. Para isso, a Empresa constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida.

2.12 Imobilizado

Os itens do ativo imobilizado são mensurados pelo método do custo deduzido da respectiva depreciação e perdas por impairment, quando aplicável. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções que não geram aumento no benefício econômico futuro, são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.13 Intangível

Em 2015 foi realizada avaliação da Marca Melchiorretto, a fim de evidenciarmos o valor desta em balanço patrimonial, sendo que a avaliação respeitou todos os critérios definidos pela legislação, a fim de ser possível tal registro em balanço contábil.

2.14 Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos não financeiro

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

2.15 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.

2.16 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e, subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado. As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para estar pronto para uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que estes irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.17 Provisões

- a) Provisões Gerais: uma provisão é reconhecida no balanço quando a Empresa tem uma obrigação ou potencial obrigação "legal" ou "não formalizada", presente como consequência de um evento passado e é provável que recursos sejam exigidos para liquidar essa obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

- b) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: 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

2.18 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social sobre as receitas do lucro presumido. Aplica-se a alíquota de presunção de 8% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o IRPJ e a alíquota de presunção de 12% sobre venda de terrenos e de 32% sobre prestação de serviços para o CSLL.

2.19 RET – Regime especial de Tributação

Conforme facultado pela legislação, a incorporação dos empreendimentos da Companhia estão submetidos ao regime da afetação, pelo qual o terreno objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão separados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação. Para fins de repartição de receita tributária, o percentual de 4%, fica assim dividido:

- COFINS: 1,71%
- PIS: 0,37%
- IRPJ: 1,26%
- CSLL: 0,66%

2.20 Reconhecimento das receitas

2.20.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Empresa aplicou o CPC 47, o qual estabelece procedimentos contábeis referente ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidade de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos de clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência de controle do bem ou serviço prometido. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação a qual se espera ter direito e esta 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 as obrigações de desempenho e 5) reconhecimento da receita.

A Empresa registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: 1) as partes aprovam o contrato; 2) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; 3) o contrato possuir substância comercial e 4) for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

a) Unidades concluídas

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

b) Unidades não concluídas

Nas vendas de unidade não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

- O custo incorrido correspondente as unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado a medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o percentual de obra concluída de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante, na rubrica “Contas a Receber”. Os montantes recebidos com relação a venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados rubrica “Adiantamento de Clientes”.
- Os juros e variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.
- 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 receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida a tributação são calculadas e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença contábil.
- A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio de entrega de unidades imobiliárias. Os terrenos adquiridos pela Empresa são registrados como estoque. As receitas e despesas são apropriadas o percentual de obra concluída.
- As comissões sobre vendas são apropriadas conforme evolução da obra, o saldo não apropriado fica no grupo de despesas antecipadas.
- As demais despesas, como propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.20.2 Receita de Serviços

A receita de serviços é composta por serviços de administração de obras. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

2.20.3 Receita Financeira

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

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.21 Novas normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão abaixo listadas:

- IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
- IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações
- Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros
- Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11
- Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais

A Empresa não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e não se espera que estas alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras.

2.22 Pronunciamentos novos ou revisados

Certas normas entraram em vigor no exercício findo em 2025, nenhuma delas teve impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas pelo menos anualmente. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Empresa não apresenta no balanço de 2025 perda por valor recuperável de ativo.

Provisão para perdas de crédito esperados para contas a receber: a Empresa utiliza julgamento profissional para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato, e considerando a inadimplência histórica em níveis muito baixos, não constitui provisão para devedores duvidosos. A experiência histórica dos níveis baixos de inadimplência, bem como a previsão das condições econômicas, pode manter esse nível excelente de realização dos ativos recebíveis, como também podem não representar o valor real do cliente no futuro.

Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas: a Empresa não reconheceu causas fiscais, cíveis e trabalhistas. 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.

4. Reforma tributária

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que introduziu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar 214/2025 e, pelo ainda em tramitação, Projeto de Lei Complementar 108/2024. A reforma substituirá gradualmente o ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por três tributos de base ampla sobre valor agregado: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS). O IBS será de competência compartilhada entre Estados e Municípios, a CBS terá abrangência federal e o IS assumirá função regulatória, incidindo sobre bens e serviços específicos. A vigência plena está prevista para 2033, com fase de transição entre 2026 e 2032.

A reforma tem como objetivo simplificar o sistema tributário, baseado na tributação no destino, a não cumulatividade, a legislação nacional única e a gestão centralizada por meio do Comitê Gestor do IBS, em substituição à diversidade de regras vigentes. Durante o período de transição, as entidades devem avaliar os efeitos na mensuração e apresentação de ativos e passivos tributários, inclusive quanto à recuperabilidade de créditos de ICMS, PIS e COFINS sob o novo regime. Do ponto de vista contábil, a reforma exigirá a reavaliação dos critérios de reconhecimento, mensuração e apresentação dos tributos sobre o consumo.

A Empresa continua a avaliar o impacto da legislação relativa a Reforma Tributária para os exercícios subsequentes.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Bancos conta corrente	4.880.149	2.590.067	7.066.282	5.043.802
Aplicações financeiras	8.644.365	6.439.910	13.809.506	10.240.713
	13.524.514	9.029.976	20.875.788	15.284.515

Os valores mantidos em caixa e equivalentes de caixa são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. A Empresa possui 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.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Cientes de incorporação e venda de imóveis	38.791.654	30.886.511	118.421.286	87.796.730
Cientes de prestação de serviços	105.167	114.944	80.329	59.973
Outros valores a receber	2.105.519	2.294.756	8.877.345	2.928.458
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa - PC	(37.703)	(37.703)	(37.703)	(37.703)
	40.964.637	33.258.507	127.341.257	90.747.458
Circulante	18.448.120	20.366.948	63.035.588	57.212.728
Não Circulante	22.516.518	12.891.559	64.305.668	33.534.730

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

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Imóveis a comercializar	8.417.033	6.785.553	50.047.108	44.285.004
Imóveis em estudo e projetos	2.579.086	2.554.017	9.533.825	8.360.075
Bens destinados a venda	939.000	270.502	2.303.553	1.017.732
	11.935.118	9.610.072	61.884.486	53.662.811

Os saldos de estoque estão considerando apenas os custos incorridos, sendo que para projetos em estudo, os custos estão sendo alocados como projetos em andamento enquanto para unidades em construção está sendo realizado rateio das despesas conforme metragem proporcional por unidade (apartamento, sala comercial, vaga de garagem e depósitos). Sendo consideradas como estoque, aquelas unidades que não tem contrato de venda assinados.

8. Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Seguros a apropriar	64.361	97.974	231.736	261.330
Comissões a apropriar	4.752.976	4.441.266	16.414.241	13.786.249
	4.817.337	4.539.240	16.645.977	14.047.579

A Empresa mantém seguros de risco de engenharia e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás.

As comissões sobre vendas são apropriadas conforme evolução da obra. Os custos financeiros a apropriar referem-se a despesas pagas antecipadamente sobre contrato de nota comercial.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
MS Empr. e Participações Ltda	113.272	112.797	113.272	112.797
Toscana Construções Ltda	5.959.078	5.765.310	5.959.078	5.765.310
Sandri Tec Energia Ltda	84.923	54.688	84.923	54.688
Sam Realty Participações S.A	1.709.133	304.981	1.709.133	304.981
Marcos Melchiorretto	37.767	37.767	37.767	37.767
Alexandre Melchiorretto	106.497	108.358	106.497	108.358
Dan Participações Ltda	1.463	1.463	1.463	1.463
Daniela Melchiorretto	70.268	70.914	70.268	70.914
MS Pereque Home Park Emp. Ltda	3.165.022	-	-	-
Green Coast Residence Emp. Ltda	7.859.934	5.274.795	-	-
MS Avivah Residence Emp. Ltda	22.020.692	16.867.894	-	-
MS Botanical Park Emp. Ltda	-	-	-	-
MS Lake Residence Emp. Ltda	-	126.575	-	-
MS Smart	3.977.320	1.301.792	-	-
MS 5 Ltda	65.396	58.312	-	-
MS Viva Citta Emp. Ltda	483.808	409.264	-	-
MS Reserva Porto Belo Up House	35.695	-	-	-
MS Via 406 Up House Ltda	273.870	-	-	-
MS Sun Village Life Emp. Ltda	81.222	65.970	-	-
MS North Soul House Emp. Imo. Ltda	-	79.273	-	-
MS 2 Ltda	28.066	-	-	-
Consórcios	645.470	610.163	748.377	691.883
	46.718.897	31.250.316	8.830.779	7.148.163

Os valores a receber de empresas ligadas estão registrados pelo custo histórico, sem correção de juros e sem prazo definido para recebimento.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos

Controladas	Controladora										
	Participação		Total do Ativo	Total do Passivo	Patrimonio Líquido	Lucro (Prejuízo) do Exercício		Investimentos		Resultado de Equivalência Patrimonial	
	2025	2024	2025	2025	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
MS Perequê	99,84%	99,84%	26.173.017	8.388.457	17.784.560	(4.864.626)	(4.263.376)	17.755.883	22.612.725	(4.856.842)	(4.256.555)
Green Coast	99,18%	99,18%	9.193.441	8.830.554	362.887	(763.733)	(281.223)	359.894	1.117.365	(757.470)	(278.917)
MS Avivah	90%	90%	25.197.846	26.052.361	(854.515)	(1.047.896)	(1.861.218)	-	174.043	(943.106)	(1.675.096)
MS Botanical	90%	90%	13.355.587	8.152.139	5.203.448	3.124.033	2.002.073	4.683.104	1.871.474	2.811.629	1.801.866
MS Live	90%	90%	6.412.675	7.450.718	(1.038.043)	(129.593)	(261.358)	-	-	(116.634)	(235.222)
MS Riverside	90%	90%	8.348.099	2.927.701	5.420.399	5.325.306	(396)	4.878.359	85.583	4.792.775	(356)
MS Smart	90%	90%	11.096.847	7.402.639	3.694.209	(179.798)	254.544	3.324.788	3.486.606	(161.818)	229.090
MS Vivendas	90%	90%	21.083.944	17.520.040	3.563.904	1.426.835	1.096.010	3.207.513	1.923.362	1.284.152	986.409
MS Itajuba	90%	90%	28.681.999	22.677.811	6.004.189	3.230.310	3.452.295	5.403.770	2.496.491	2.907.279	3.107.065
MS 5 Ltda	99%	99%	152	65.425	(65.273)	(7.173)	(154.373)	-	-	(7.101)	(152.829)
MS Viva Citta	99%	99%	1.062.824	1.011.825	50.999	(23.311)	(20.467)	50.489	73.567	(23.078)	(20.263)
MS One Ocean	99%	99%	22.906.592	22.043.991	862.601	692.456	185.198	853.975	168.444	685.531	183.346
MS Reserva	90%	90%	283.539	188.897	94.642	(3.374)	(1.984)	94.178	97.214	(3.037)	(1.786)
MS Jardim Port	90%	90%	6.921.204	6.983.425	(62.221)	(159.607)	(2.615)	-	96.648	(143.646)	(2.353)
MS Via 406	99%	99%	384.941	405.064	(20.123)	(119.459)	(498)	-	98.342	(118.264)	(493)
MS Bogota	99%	99%	89.420	4.306	85.113	(6.326)	(8.395)	84.262	90.525	(6.263)	(8.311)
MS Sun Village	99%	99%	182.922	86.588	96.334	(2.720)	(382)	95.370	98.064	(2.693)	(378)
MS Easy Up	99%	99%	12.224.598	8.395.046	3.829.552	2.496.031	1.304.678	3.791.257	1.320.186	2.471.071	1.291.632
MS North	99%	99%	1.278.633	1.203.536	75.097	(11.873)	(8.911)	65.346	77.100	(11.754)	(8.822)
MS Space	99%	99%	1.208.435	1.117.461	90.974	(598)	(842)	81.064	81.657	(592)	(834)
MS 6 Ltda	90%	90%	13.651	3.269	10.382	(162)	(192)	89.682	89.827	(145)	(173)
MS 2 Ltda	90%	90%	277.909	188.761	89.148	(828)	(24)	89.233	89.978	(745)	(22)
MS 3 Ltda	90%	90%	160	2	157	6	(24)	89.984	89.978	6	(22)
MS 4 Ltda	90%	90%	160	2	157	6	(24)	89.984	89.978	6	(22)
			196.378.596	151.100.019	45.278.577	8.973.906	1.428.495	45.088.134	36.329.158	7.799.258	956.954
Coligadas											
Toscana	50%	50%	14.581.848	11.770.774	2.811.074	(263.707)	(241.764)	1.405.537	670.407	(131.854)	(120.882)
Novo Vale	-	-	-	-	-	-	(2.116.121)	-	-	-	(1.058.060)
Outras	-	-	-	-	-	-	-	274.606	276.665	-	-
			14.581.848	11.770.774	2.811.074	(263.707)	(2.357.885)	1.680.143	947.072	(131.854)	(1.178.942)
Total			210.960.444	162.870.793	48.089.651	8.710.199	(929.389)	46.768.277	37.276.230	7.667.405	(221.988)

Coligadas	Consolidado										
	Participação		Total do Ativo	Total do Passivo	Patrimonio Líquido	Lucro (Prejuízo) do Exercício		Investimentos		Resultado de Equivalência Patrimonial	
	2025	2024	2025	2025	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Toscana	50%	50%	14.581.848	11.770.774	2.811.074	(263.707)	(241.764)	1.405.537	670.407	(131.854)	(120.882)
Novo Vale	-	-	-	-	-	-	(2.116.121)	-	-	-	(1.058.060)
Outras	-	-	-	-	-	-	-	326.642	322.684	-	-
Total			14.581.848	11.770.774	2.811.074	(263.707)	(2.357.885)	1.732.179	993.092	(131.854)	(1.178.942)

Estão registradas as participações em outras sociedades, podendo ser, coligadas e controladas, sendo reconhecidas via custo histórico e pela Equivalência Patrimonial.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Imobilizado

	Taxa de depreciação	Controladora			2025
		2024	Adições	Baixas	
Custo					
Veículos	20%	120.000	-	-	120.000
Móveis e utensílios	10%	234.915	33.600	(46.584)	221.931
Computadores e periféricos	20%	321.671	178.806	-	500.477
Máquinas e equipamentos	10%	838.055	-	-	838.055
Sistemas de comunicação	10%	49.445	-	-	49.445
Terrenos	0%	716.435	-	(500.000)	216.435
		2.280.521	212.406	(546.584)	1.946.344
Depreciação					
(-) Veículos	20%	(120.000)	-	-	(120.000)
(-) Móveis e utensílios	10%	(106.780)	35.180	(19.042)	(90.642)
(-) Computadores e periféricos	20%	(118.914)	-	(75.957)	(194.871)
(-) Máquinas e equipamentos	10%	(332.570)	-	(56.200)	(388.770)
(-) Sistemas de comunicação	10%	(18.843)	-	(8.086)	(26.929)
		(697.108)	35.180	(159.284)	(821.212)
Total Imobilizado		1.583.413	247.587	(705.868)	1.125.132

Os bens imobilizados são registrados pelo preço de custo histórico, tendo as taxas de depreciação pelo método linear, conforme definido pela legislação tributária brasileira.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Controladora					
	2025			2024		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Banco Daycoval	-	-	-	10.181	-	10.181
BMP Sociedade de Credito	238.837	2.907.817	3.146.654	228.482	3.136.242	3.364.724
Caixa Econômica Federal	1.495.413	-	1.495.413	1.730.626	789.437	2.520.062
Cecred Credcrea	120.358	416.624	536.981	171.068	369.765	540.833
CF Group Sociedade	179.825	2.032.151	2.211.976	207.368	2.480.327	2.687.694
Intermedium	1.521.587	1.823.133	3.344.720	1.229.633	2.313.220	3.542.853
Pine	882.000	3.642.000	4.524.000	1.998.028	3.462.450	5.460.478
Red S/A	599.947	1.099.333	1.699.280	608.323	1.650.977	2.259.300
Safra	335.543	298.333	633.876	335.543	633.876	969.420
Sicoob	494.753	-	494.753	792.905	410.113	1.203.018
Sicred	1.806.937	6.173.700	7.980.637	2.544.917	4.730.837	7.275.754
Unicredi	393.238	1.389.442	1.782.680	531.045	835.168	1.366.213
Viacredi	386.071	417.139	803.210	344.033	695.232	1.039.265
(-) Juros e Encargos	(2.971.824)	(7.693.825)	(10.665.649)	(3.032.972)	(6.605.274)	(9.638.246)
Total Emp. Bancários	5.482.685	12.505.847	17.988.532	7.699.182	14.902.368	22.601.550

Estão registrados os valores captados de instituições bancárias.

13. Empréstimos pessoas ligadas

Instituição	Controladora					
	2025			2024		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
SPE'S	-	28.032.329	28.032.329	-	26.678.108	26.678.108
Pessoas Jurídicas	289.174	373.390	662.565	176.869	373.390	550.259
Pessoas Físicas	549.164	1.728.173	2.277.337	769.148	1.907.117	2.676.264
STF	523.936	1.047.871	1.571.807	344.290	1.347.263	1.691.553
Tarisul Desc. Titulos	212.046	-	212.046	347.596	-	347.596
Credvale Desc. Titulos	-	-	-	66.859	-	66.859
Viacredi Desc. Titulos	86.753	-	86.753	89.636	-	89.636
Apoio Desc. Titulos	52.210	-	52.210	120.202	-	120.202
APG Desc. Titulos	38.736	-	38.736	242.279	-	242.279
Prime FIDC	65.086	-	65.086	-	-	-
(-) Juros e Encargos	(58.935)	(400.925)	(459.860)	(104.507)	(579.152)	(683.659)
Total Emp. Bancários	1.758.170	30.780.839	32.539.009	2.052.372	29.726.726	31.779.097

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Instituição	Consolidado					
	2025			2024		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Pessoas Jurídicas	2.188.152	373.390	2.561.542	1.394.324	373.390	1.767.714
Pessoas Físicas	6.198.095	1.728.173	7.926.268	919.148	1.907.117	2.826.264
STF	523.936	1.047.871	1.571.807	344.290	1.347.263	1.691.553
Tarisul Desc. Títulos	212.046	-	212.046	372.233	-	372.233
Credvale Desc. Títulos	-	-	-	66.859	-	66.859
Viacredi Desc. Títulos	86.753	-	86.753	89.636	-	89.636
Apoio Desc. Títulos	259.105	-	259.105	372.840	-	372.840
APG Desc. Títulos	38.736	-	38.736	242.279	-	242.279
Prime FIDC	65.086	-	65.086	-	-	-
SC Capital FIDC	415.283	-	415.283	-	-	-
(-) Juros e Encargos	(145.822)	(400.925)	(546.747)	(134.458)	(579.152)	(713.610)
Total Emp. Bancários	9.841.369	2.748.509	12.589.879	3.667.149	3.048.617	6.715.767

Estão registrados os valores captados de instituições não bancárias, sendo que os valores captados de empresas ligadas estão registrados como não circulante, uma vez que não possuem prazo pré-estabelecidos de vencimento.

14. Debênture e notas comerciais

Financiador/Credor	Taxa Efetiva	Início	Vencimento	2025	2024
Controladora					
Canal Companhia de Securitização					
1ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2023	10/2028	20.983.353	23.202.434
4ª Série	10,00% a.a + IPCA	09/2025	03/2031	8.371.222	-
1ª Série	10,50% a.a. + IPCA	08/2024	10/2031	39.897.845	35.429.220
2ª Série	10,50% a.a. + IPCA	08/2024	10/2031	17.014.347	-
3ª Série	10,50% a.a. + IPCA	08/2024	10/2031	3.084.240	-
Opea					
1ª Série	10,70% a.a + IPCA	10/2024	10/2031	7.992.711	5.013.854
2ª Série	10,70% a.a + IPCA	10/2024	11/2031	1.122.536	-
TOTAL				98.466.254	63.645.508
Circulante				-	-
Não Circulante				98.466.254	63.645.508

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Financiador/Credor	Taxa Efetiva	Início	Vencimento	2025	2024
Controladora					
Canal Companhia de Securitização					
1ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2023	10/2028	20.983.353	23.202.434
4ª Série	10,10% a.a + IPCA	09/2025	03/2031	8.371.222	-
1ª Série	10,50% a.a. + IPCA	08/2024	10/2031	39.897.845	35.429.220
2ª Série	10,45% a.a. + IPCA	03/2025	10/2031	17.014.347	-
3ª Série	10,40% a.a. + IPCA	12/2025	10/2031	3.084.240	-
1ª Série	10,00% a.a + IPCA	04/2024	04/2028	10.256.109	9.789.663
2ª Série	10,00% a.a + IPCA	06/2025	04/2028	3.560.554	-
3ª Série	10,00% a.a + IPCA	12/2025	10/2028	1.018.545	-
1ª Série	5,05% a.a + CDI	07/2025	06/2038	5.885.623	-
Opea					
1ª Série	10,70% a.a + IPCA	10/2024	10/2031	14.822.846	9.298.420
2ª Série	10,65% a.a + IPCA	09/2025	11/2031	2.245.072	-
TOTAL				127.139.757	77.719.737

Circulante	-	-
Não Circulante	127.139.757	77.719.737

Os valores apresentados demonstram o valor líquido da operação.

15. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Impostos federais	5.588.279	4.151.466	11.648.452	8.842.005
Impostos municipais	365.123	173.008	1.070.741	546.593
Contribuição previdenciária	79.208	22.498	312.065	130.695
Provisões	3.904	3.904	3.904	3.904
Outros	9.123	8.951	9.123	8.951
	6.045.637	4.359.826	13.044.284	9.532.148
Circulante	2.126.969	1.235.890	4.471.069	2.909.967
Não Circulante	3.918.668	3.123.936	8.573.216	6.622.182

16. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Obrigações de permuta	2.037.369	2.499.602	20.189.329	22.063.409
Adiantamento de clientes (POC)	10.805.977	12.714.260	32.704.835	37.144.713
Adiantamento de clientes Monetário	6.253.151	4.572.755	395.540	-
	19.096.497	19.786.616	53.289.703	59.208.122

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os saldos são representados por valores recebidos antecipadamente decorrentes da venda de unidades imobiliárias de empreendimentos em excesso à evolução financeira dos imóveis em construção e incorporação.

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 8.429.674,00 no valor nominal de R\$ 1,00 cada.

b) Ajustes de avaliação patrimonial

No exercício de 2015, a controlada MS Incorporadora S.A. realizou uma avaliação de sua marca e atribuiu um valor justo a ela, resultando no registro de um montante de R\$ 20.120.000 no ativo intangível sob a rubrica de marcas em contra partida a rubrica de ajustes de avaliação patrimonial no patrimônio líquido.

18. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita incorporação imobiliária	29.519.719	19.231.583	90.759.041	74.408.684
Receita de Venda de Imóveis	-	-	6.000.000	-
Prestação de serviço	60.000	60.000	60.000	60.000
Receita de Locação	994.650	-	-	-
(-) Devoluções e distratos	(1.391.387)	(1.781.408)	(4.190.777)	(2.817.609)
(-) Impostos sobre vendas	(1.177.096)	(756.532)	(3.740.531)	(2.732.091)
	28.005.886	16.753.642	88.887.733	68.918.985

As receitas de vendas são apropriadas pelo 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.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Deduções da receita são pagamentos dos impostos sobre faturamento do Regime Especial de Tributação (RET) bem como outros encargos tributários.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Despesa por natureza

a) Despesas administrativas	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesa com pessoal	469.921	425.116	487.813	436.917
Encargos sociais	28.326	46.711	31.408	51.111
Serviços profissionais	5.561.685	3.188.031	6.501.677	7.071.668
Materiais gerais	13.503	29.995	15.196	65.023
Despesas tributárias	804.909	161.443	1.015.427	522.638
Despesas com depreciação	117.357	50.331	128.137	108.770
Reparos e manutenções	205.098	161.141	273.882	416.309
Outras despesas administrativas	1.300.634	630.690	3.661.096	1.475.725
	8.501.433	4.693.457	12.114.637	10.148.161

São desembolsos e rateios de despesas efetuados referente a pagamento de salário, encargos, impostos, equipamentos de proteção individual, bem como a manutenção geral da Companhia, energia, água, telefonia, cartórios, manutenção de serviços contábeis, jurídicos e sistemas.

b) Despesas comerciais	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Comissões sobre vendas	1.168.889	710.313	3.395.279	2.641.482
Propaganda, publicidades e eventos	643.638	895.753	1.499.572	1.277.011
Assessoria e consultoria comercial	125.646	304.530	181.911	416.037
Despesas com obras entregues	329.436	413.745	329.436	413.745
	2.267.609	2.324.341	5.406.199	4.748.275

São desembolsos com gastos com propaganda, publicidade, eventos e consultoria comercial dos empreendimentos e da Companhia, bem como apropriação de comissão sobre venda de imóveis em andamento e entregues.

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	75.282	17.056	86.588	19.295
Juros ativos	106.988	52.648	245.253	156.747
Juros monetários ativos	27.880	7.767	28.106	8.413
Juros s/ capital próprio	21.474	17.858	25.580	20.221
Recuperação de despesas	3.544.687	478.318	3.580.461	541.296
Rendimentos de aplicações financeiras	2.186.290	1.779.634	2.684.294	2.264.528
	5.962.601	2.353.282	6.650.282	3.010.500
Despesas Financeiras				
Despesas bancárias	(191.432)	(231.737)	(248.880)	(268.388)
Desconto concedido	(241.907)	(261.940)	(374.141)	(418.617)
I.O.F	(64.377)	(52.333)	(87.337)	(60.633)
Juros passivos	(557.925)	(498.953)	(1.013.393)	(781.528)
Juros s/ empréstimos	(6.721.437)	(7.328.763)	(6.878.409)	(7.536.267)
Variações monetárias passivas	-	-	-	(36)
	(7.777.077)	(8.373.726)	(8.602.161)	(9.065.469)
Resultado Financeiro	(1.814.476)	(6.020.444)	(1.951.878)	(6.054.969)

21. Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
a) Outras receitas operacionais				
Resultado na Venda de Imob/Investiment	1.070.437	11.317	1.050.575	13.317
Dividendos Recebidos Cooperativas	14.355	32.578	23.856	46.957
Indenizações Recebidas	-	-	507.871	-
Outras Receitas Operacionais	221.845	290.845	338.066	216.080
	1.306.637	334.741	1.920.368	276.355
b) Outras despesas operacionais				
Custo Baixa Imobilizado por Perda/Venda	-	-	(6.000)	(50.000)
Despesa c/ Provisão p/ Contingências	(116.148)	(277.047)	(116.148)	(277.047)
Perdas Eventuais	(23.551)	(31.457)	(41.171)	(50.241)
Perdas no Recebimento de Créditos	(3.729)	-	(3.729)	-
Indenizações a Terceiros	(250.667)	(407.744)	(1.247.433)	(670.062)
	(394.095)	(716.247)	(1.414.482)	(1.047.349)

MS INCORPORADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Provisão para contingências

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis. Desta forma, mantém provisão para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa no montante de R\$ 699.383 em 31 de dezembro de 2025.

A Companhia tem conhecimento em 31 de dezembro de 2025 de processos cíveis e trabalhistas. Com base no histórico e após análise jurídica, levantou-se as ações nas quais existe possível condenação, o valor estipulado das causas é de R\$ 3.281.586. Os assessores jurídicos da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível.

Reconhecemos a Exatidão da Presente Nota Explicativa

Rio do Sul, 31 de dezembro de 2025

MS Incorporadora S.A

Carla Taynara de Brito

CPF: 098.171.639-38

Diretora Presidente

Antonio Carlos Moschetta

CRC - SC-014861/O

CPF: 436.930.679-53

Contador