

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

BrDU Urbanismo S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

Índice

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

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanços 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



**Shape the future
with confidence**

Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, N.930 - 11º Andar, Salas 1110 a 1115
Setor Bueno - Goiânia - GO - CEP: 74215-170

Tel: +55 62 3605-1100
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
BrDU Urbanismo S.A.
Goiânia - GO

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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



**Shape the future
with confidence**

Ênfase

Chamamos a atenção para as notas explicativas 2 e 3.9. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades 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 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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



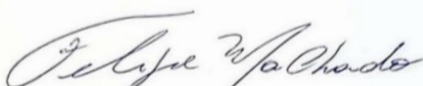
**Shape the future
with confidence**

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 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, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Goiânia, 06 de maio de 2026.

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



Felipe Machado Oliveira
Contador CRC GO-022208/O

BrDU Urbanismo S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	31	54	5.163	4.669
Contas a receber	5	-	-	93.563	78.492
Outros créditos		74	830	3.423	4.928
Imóveis a comercializar	6	-	-	102.946	142.325
Despesas antecipadas		-	-	2.484	2.515
Tributos a recuperar		-	142	393	552
Total do ativo circulante		105	1.026	207.972	233.481
Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	265.377	252.878
Outros créditos		-	-	2.302	2.341
Partes relacionadas	7	35.998	18.270	57.879	35.029
imóveis a comercializar	6	-	-	11.328	11.203
Investimentos	8	217.487	166.553	19.327	17.594
Imobilizado		824	437	4.614	4.089
Intangível		313	263	371	273
Total do ativo não circulante		254.622	185.523	361.198	323.407
Total do ativo		254.727	186.549	569.179	556.888

BrDU Urbanismo S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		384	275	4.032	4.721
Empréstimos e financiamentos	9	2.865	32	26.441	23.014
Partes relacionadas	7	5.968	-	7.035	-
Adiantamentos de clientes		5	5	2.101	4.457
Obrigações trabalhistas		158	521	428	637
Obrigações tributárias		172	27	2.476	2.162
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	43.462	28.065
Distratos a pagar		-	-	6.048	6.955
Tributos diferidos	11	-	-	5.484	5.419
Parcelamento tributários	12	49	49	1.557	1.931
Outros débitos		6	-	16.523	4.866
Total do passivo circulante		9.607	909	115.587	82.227
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	2.754	22	121.324	119.978
Partes relacionadas	7	50.669	65.561	6.035	35.014
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	132.586	173.210
Distratos a pagar		-	-	3.735	-
Tributos diferidos	11	-	-	18.548	16.848
Parcelamento tributários	12	31	67	1.034	2.455
Provisão para demandas judiciais	13	-	-	12.286	11.531
Provisão para perda de investimento	8	23.762	14.893	-	-
Outros débitos		-	78	862	14.594
Total do passivo não circulante		77.216	80.621	296.410	373.630
Patrimônio líquido					
Capital social	14	362.855	305.544	362.855	305.544
Resultados acumulados		(194.951)	(200.525)	(194.951)	(200.525)
		167.904	105.019	167.904	105.019
Participação de acionistas não controladores		-	-	(10.722)	(3.988)
Total do patrimônio líquido		167.904	105.019	157.182	101.031
Total do passivo e patrimônio líquido		254.727	186.549	569.179	556.888

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

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	16	3.389	6.508	102.801	94.781
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	(4.246)	(2.378)	(48.727)	(48.776)
Lucro bruto		(857)	4.130	54.074	46.005
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:					
Despesas gerais e administrativas	18	(8.647)	(8.078)	(23.693)	(24.485)
Despesas comerciais		(796)	(2)	(4.943)	(723)
Outros resultados operacionais		-	(8.670)	3.064	(4.666)
Resultado de equivalência patrimonial	8	16.923	7.879	4.899	3.321
Resultado operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		6.623	(4.741)	33.401	19.452
Receitas financeiras	19	47	989	1.614	8.474
Despesas financeiras	19	(3.116)	(1.970)	(28.187)	(29.221)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		3.556	(5.722)	6.828	(1.295)
Imposto de renda e contribuição social – corrente	11.2	-	-	(3.884)	(3.202)
Imposto de renda e contribuição social – diferido	11.1	-	-	(807)	(920)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		3.556	(5.722)	2.137	(5.417)
Resultado atribuído aos:					
Acionistas controladores				3.556	(5.722)
Acionistas não controladores				(1.419)	305

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

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	3.556	(5.722)	2.137	(5.417)
Total do resultado abrangente	3.556	(5.722)	2.137	(5.417)
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores			3.556	(5.722)
Acionistas não controladores			(1.419)	305

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

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Resultados acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido do controlador	Participação de acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	264.454	(176.781)	(17)	87.656	(19.095)	68.561
Aumento de capital	41.090			41.090		41.090
Prejuízo do exercício	-	(5.722)	-	(5.722)	305	(5.417)
Ajuste de participação no capital de investida	-	(18.022)	17	(18.005)	8.755	(9.250)
Aquisição de não controladores	-	-	-	-	6.047	6.047
Saldos em 31 de dezembro de 2024	305.544	(200.525)	-	105.019	(3.988)	101.031
Lucro líquido do exercício	-	3.556	-	3.556	(1.419)	2.137
Ajuste de participação no capital de investida	-	2.018	-	2.018	(5.315)	(3.297)
Aumento de capital	57.311	-	-	57.311	-	57.311
Saldos em 31 de dezembro de 2025	362.855	(194.951)	-	167.904	(10.722)	157.182

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

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes dos tributos	3.556	(5.722)	6.828	(206)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	116	(264)	420	552
Resultado de equivalência patrimonial	(16.923)	(7.879)	(4.899)	(3.321)
Baixa de participação societária	-	6.872	-	-
Imposto diferido – PIS e COFINS	-	-	958	(990)
Provisões para demandas judiciais	-	55	3.072	485
Provisão para distratos	-	-	(10.304)	(32.416)
Provisão de juros sobre empréstimos e partes relacionadas	2.855	875	20.681	10.878
Ajustes para conciliar o resultado	(10.396)	(6.063)	16.756	(25.018)
Variações nos ativos e passivos				
Redução (aumento) no ativo:				
Contas a receber de clientes e adiantamentos de clientes	-	8	(17.458)	15.284
Imóveis a comercializar	-	-	18.090	34.299
Outros créditos	(109)	(626)	1.575	1.696
Fornecedores	108	128	(689)	(1.364)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(112)	(84)	(1.498)	(1.219)
Distratos a pagar	-	-	2.828	1.321
Credores por imóveis compromissados	-	-	(6.227)	(16.103)
Outros débitos	(23)	(192)	(7.096)	720
Pagamento de demandas judiciais	-	(55)	(602)	(7.951)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(3.917)	(3.202)
Juros pagos	(401)	(31)	(14.471)	(14.203)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	(10.933)	(6.915)	(12.709)	(15.740)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Adições no ativo imobilizado e intangível	(553)	-	(1.043)	(276)
Aporte em investidas	(97.093)	(114.931)	-	(489)
Dividendos recebidos de investidas	74.640	77.316	-	-
Outros investimentos	194	(101)	3.166	(2.184)
Aquisição de controladas	-	-	-	(5.355)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimentos	(22.812)	(37.716)	2.123	(8.304)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Aumento de capital	32.345	-	32.345	-
Captação de empréstimos e financiamentos	5.526	-	22.773	-
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(91)	-	(23.829)	(24.345)
Partes relacionadas	(4.058)	44.675	(20.209)	45.643
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	33.722	44.675	11.080	21.298
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	(23)	44	494	(2.746)
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	54	10	4.669	7.415
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	31	54	5.163	4.669

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

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

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

1. Contexto operacional

A BrDU Urbanismo S.A. ("BrDU" ou "Companhia") é uma sociedade por ações com sede na cidade de Aparecida de Goiânia/GO e teve o início de suas atividades em 1º de setembro de 2010.

As operações da Companhia compreendem a participação em outras sociedades como acionista ou quotista, a prestação de serviços de assessoria e planejamento, consultoria e gestão empresarial, administração de obras, prestação de serviços técnicos de engenharia, supervisão de contratos de execução de obras e a supervisão de gerenciamento de projetos, o desenvolvimento de projetos de parcelamento do solo sob a forma de loteamento e financiamento direto das vendas à seus clientes, tendo portanto, a atividade de incorporadora imobiliária como seu único segmento operacional.

A Companhia e suas controladas e coligadas são aqui denominadas como ("Grupo").

Empresa do Grupo	Relacionamento	31/12/2025		31/12/2024	
		Part. direta	Part. indireta	Part. direta	Part. indireta
Brasil Participações Imobiliárias Ltda	Controlada	100,00%	-	100,00%	-
BrDU SPE Luziânia S/A SCP 01(*)	Controlada	-	83,50%	-	83,50%
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda SCP 01 (a) (*)	Controlada	-	100%	-	100%
BrDU SPE Tangará da Serra Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU SPE Tangará da Serra Ltda SCP 01 (a) (*)	Controlada	-	100%	-	100,00%
BrDU SPE São Mateus Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU SPE São Mateus Ltda SCP 01 (a) (*)	Controlada	-	100%	-	100,00%
Água Brasil Imperatriz Investimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU SPE Luziânia 03 Ltda	Controlada	99,99%	0,01%	99,99%	0,01%
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100,00%	-	100,00%	-
BrDU SPE Genebra Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU SPE Vermont Ltda	Controlada	-	99,99%	-	99,99%
BrDU SPE Varsóvia Ltda (**)	Controlada	50,00%	-	50,00%	-
Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (**)	Controlada	-	50,00%	-	50,00%
Água Brasil Imperatriz 03 Ltda	Controlada	99,97%	0,01%	99,97%	0,01%
Água Brasil Imperatriz 03 Ltda - SCP 01(*)	Controlada	-	65,00%	-	65,00%
Água Brasil Imperatriz 04 Ltda	Controlada	99,97%	0,03%	99,97%	0,03%
Água Brasil Imperatriz 04 Ltda - SCP 01 (*)	Controlada	-	65,00%	-	65,00%
BrDU Imperatriz Participações Imobiliárias Ltda	Controlada	25,00%	-	25,00%	-
Água Brasil Imperatriz Investimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	25,00%	57,50%	25,00%	57,50%
BrDU SPE Zuriqpe Ltda	Controlada	35,00%	50,00%	35,00%	50,00%
BrDU SPE Zuriqpe Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	65,00%	-	65,00%
BrDU SPE Itupeva Ltda	Controlada	61,50%	-	61,50%	-
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	62,00%	-	62,00%
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda SCP 02 (*)	Controlada	-	51,00%	-	51,00%
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	-	69,87%	-	69,87%
BrDU SPE Orlando Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU SPE Orlando Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	60,00%	-	60,00%
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	65,00%	-	65,00%
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empreendimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU SPE Coimbra Ltda	Controlada	98,84%	1,16%	98,84%	1,16%

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Empresa do Grupo	Relacionamento	30/12/2025		31/12/2024	
		Part. direta	Part. indireta	Part. direta	Part. indireta
Guimarães Rosa Incorporadora e Empreend. Imobiliários Ltda	Controlada	-	50,00%	-	50,00%
BrDU SPE Parque da Mata Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU Paris Empreendimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	70,00%	-	70,00%
SPE - Parque dos Ventos Ltda	Controlada	80,00%	-	80,00%	-
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 03 Ltda	Controlada	-	100,00%	-	100,00%
BrDU SPE Gyn 03 Ltda	Controlada	-	50,00%	-	50,00%
BrDU SPE Brasília SPE Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	1,00%
Tangará da Serra 03 SPE Ltda	Controlada	63,00%	-	63,00%	-
Tangará da Serra 04 SPE Ltda	Controlada	63,00%	-	63,00%	-
BrDU Gyn 03 Investimentos Ltda	Controlada	65,00%	-	65,00%	-
BrDU Gyn05 Investimentos Ltda.	Controlada	100,00%	-	100,00%	-
BrDU Tgs06 Investimentos Ltda.	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Tgs05 Spe Ltda.	Controlada	-	100,00%	-	-
BrDU SPE Várzea Grande Ltda.	Coligada	50,00%	-	50,00%	-
BrDU Senador Canedo Investimento 01 Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Senador Canedo Investimento 02 Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Senador Canedo Investimento 03 Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Senador Canedo Investimento 04 Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Tgs05 Investimentos Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Spe Senador Canedo 01 Ltda (a)	Controlada	-	100,00%	-	-
BrDU Tgs07 Investimentos Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Spe Gyn05 Ltda (a)	Controlada	-	100,00%	-	-
BrDU Senador Canedo Investimentos SCP (a)	Controlada	-	91,50%	-	-
BrDU Spe Investimentos 01 Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Spe Investimentos 02 Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Spe Investimentos 04 Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Spe Investimentos 05 Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
BrDU Spe Investimentos 06 Ltda (a)	Controlada	100,00%	-	-	-
TAJ Empreendimentos e Participações	Controlada	100,00%	-	100,00%	-

(a) Empresas constituídas no ano de 2025.

(*) Apesar das participações societárias não serem majoritárias, a Companhia controla essas investidas conforme contrato de SCP'S - Sociedades em conta de Participação, de acordo com os instrumentos societários firmados entre as partes, no qual as sócias ostensivas são as Sociedades com Propósito Específico, detentoras e desenvolvedoras do Empreendimento imobiliários, aonde será realizada a construção sob regime de parcelamento do solo, conforme a lei n. 6.766/79, obedecendo as legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis. A Sócia Ostensiva exerce total representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial, perante todos os órgãos competentes, movimentação financeira, contratação de serviços, assunção de compromissos, pagamento de contas, alienação de imóveis resultantes do objetivo social das investidas, conforme poderes conferidos nos instrumentos societários registrados.

(**) De acordo com CPC 36 as Sociedades com Propósito Específico, o investidor controla a investida quando está exposto a, ou tem direitos sobre, retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses. O investidor tem poder sobre a investida quando tem direitos existentes que lhe dão a capacidade atual de dirigir as atividades relevantes, ou seja, as atividades que afetam significativamente os retornos da investida. O poder decorre de direitos de avaliar o poder quando o poder sobre a investida é obtido direta e exclusivamente dos direitos de voto concedidos por instrumentos patrimoniais, tais como ações, e pode ser avaliado considerando-se os direitos de voto decorrentes dessas participações acionárias. Em outros casos, a avaliação é mais complexa e exige que mais de um fator seja considerado, como, por exemplo, quando o poder resulta de um ou mais acordos contratuais. E no caso da companhia como desenvolvedora do Empreendimento imobiliários, onde será realizada a construção sob regime de parcelamento do solo, conforme a lei n. 6.766/79, obedecendo as legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis. A Companhia exerce total representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial, perante todos os órgãos competentes, movimentação financeira, contratação de serviços, assunção de compromissos, pagamento de contas, alienação de imóveis resultantes do objetivo social das investidas, conforme poderes conferidos nos instrumentos societários registrados.

BrDU Urbanismo S.A.

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

A Companhia é controlada pela JFG Construções e Participações Ltda. ("JFG") sendo a única acionista da Companhia.

Em 2025, a Companhia apresentou ao mercado seu rebranding, reforçando o propósito da marca por meio do conceito "Lugares de Evolução" — que traduz a visão da Companhia de desenvolver espaços que acompanham o crescimento das pessoas e das cidades e realizou o lançamento do Villagio Vêneto (Condomínio Fechado de lotes) na região Norte de Goiânia, um empreendimento com VGV previsto de R\$148.000.

A Companhia está buscando captação de novas áreas para desenvolvimento, além de investir nas aprovações dos projetos já viabilizados (que possuem SPE constituída). A Companhia tem plano de lançamento dos seguintes empreendimentos imobiliários nos dois próximos anos:

Data	Nome do empreendimento	Localização	VGV estimado
Mai/26	Fazenda Villagio/Senador Canedo	Senador Canedo-GO	R\$253.089
Ago/26	Villagio Siena	Goiânia-GO	R\$212.559
Jun/27	Parque dos Girassóis	Tangará da Serra-MT	R\$142.785
Set/27	Villagio Firenze	Goiânia-GO	R\$294.088

Descasamento entre ativo circulante e passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui capital circulante líquido negativo de R\$ 9.502 na controladora. Esse valor será equalizado com os recebimentos futuros, recursos obtidos com recebimento de lucros das investidas e com aportes dos sócios, se necessário.

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

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras da controladora e consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinado às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

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, provisão para distratos e impairment de ativos, os 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.

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

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como, VGV (Valor Geral de Venda), não foram auditados pelos auditores independentes.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações relevantes de suas controladas diretas e indiretas.

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram autorizadas em reunião da administração realizada em 06 de maio de 2026.

2.2. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e compreendem as informações da Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota explicativa 1.

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

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém controle ou com poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração).

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação estão na nota explicativa nº 8 - Investimentos.

2.3. Transação com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na Companhia é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou ativo financeiro. Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em sua controladora. Sendo assim a Companhia avalia, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração de resultado.

2.4. Reclassificação para fins de comparabilidade

Virando a melhoria da qualidade das informações apresentadas nas demonstrações financeiras e a melhor comparabilidade dos saldos de 31 de dezembro de 2024, a Administração efetuou a reclassificação do saldo no valor de R\$ 14.203 decorrentes de juros pagos das atividades de financiamento para as atividades operacionais, na demonstração dos fluxos de caixa consolidadas.

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria “Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado” e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério “pro-rata temporis”, que equivalem aos seus valores de mercado.

3.2. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia e suas controladas forem parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo custo amortizado.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial somente se houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A Companhia baixa um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Em 31 de dezembro de 2025, os ativos financeiros encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Ativos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	• Caixa e equivalentes de caixa • Contas a receber • Partes relacionadas • Outros créditos	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.
Valor justo por meio do resultado	• Aplicação financeira	Representam aplicações financeiras utilizadas como instrumento de gestão de liquidez e rentabilidade, cujo valor de realização está vinculado ao desempenho dos ativos que compõem as respectivas carteiras, razão pela qual são mensuradas ao valor justo, com as variações reconhecidas no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Em 31 de dezembro de 2025, os passivos financeiros encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Passivos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	• Fornecedores • Empréstimos e financiamentos • Contas a pagar • Distratos a pagar • Partes relacionadas • Outros débitos • Credores por imóveis compromissados	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.
Valor justo por meio do resultado	• Credores por imóveis compromissados	Representam obrigações a pagar decorrentes de aquisição de terrenos, objeto de incorporação, que serão liquidados com recursos próprios e com valores vinculados ao recebimento do preço de venda de unidades imobiliárias vendidas (contas a receber) – custo amortizado e venda de unidades disponíveis (estoques) - valor justo.

3.3. Contas a receber e adiantamento de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos loteamentos. As contas a receber, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a ser reconhecido, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando o valor das contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e, subsequentemente, juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência, menos a provisão para distratos.

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

3.4. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRI. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, as contas a receber cedido são mantidas e em contrapartida é constituída uma conta no passivo em rubrica de empréstimos e financiamentos.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado e/ou fundos de liquidez) é mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizados na rubrica de outros créditos.

3.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

3.6. Capitalização de encargos financeiros

Os custos de encargos de empréstimos e financiamentos e credores por imóveis compromissados diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais encargos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

3.7. Ajuste a valor presente

A Companhia avalia as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando elas são identificadas e apresentam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

3.8. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os tributos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, as controladas e coligadas optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

3.9. Reconhecimento da receita

Receita dos lotes vendidos

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

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

- Identificação do contrato;
- Identificação das obrigações de desempenho;
- Determinação do preço da transação;
- Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e
- Reconhecimento da receita.

Após avaliação interna, utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro ao longo do tempo (over time) como a manutenção de registro da receita denominado POC (Percentage of Completion) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

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

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado “POC”, que se refere ao cálculo da receita com base no percentual de execução de cada empreendimento. O método POC é calculado 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 há o lançamento destes e revisado regularmente, onde eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas revisões são refletidos no resultado da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos. As receitas de vendas apuradas, mensuradas a valor justo, incluindo atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou adiantamento de clientes, devido a relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

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

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado.

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

A Companhia reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

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

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que eles tenham cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

3.10. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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 e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Estimativas e premissas contábeis críticas

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 se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Provisões para distrato

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia opera e eventual ambiente econômico desfavorável, estas estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues. Mensalmente, a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais (provisão para distratos). As premissas consideram as inadimplências acima de 06 parcelas consecutivas como vendas elegíveis para a provisão e são avaliados também as despesas necessárias para a realização do distrato em casos que envolvem leilões judiciais. São consideradas todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, com a recomposição do custo dessas unidades ao estoque. São considerados na contabilização também fatores como a retenção contratual e os impostos diferidos sobre essas vendas.

Reconhecimento de receita

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, do resultado do exercício.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

Redução ao valor recuperável de ativos

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

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimentos passados, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante 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. Os resultados reais podem divergir das estimativas da administração. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.11. Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicados pela primeira vez em 2025

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

Normas	Descrição	Aplicação obrigatória: exercícios anuais com início em ou após
Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09	Aplicação do método de equivalência patrimonial para mensuração de investimentos em controladas nas demonstrações financeiras individuais.	1º de Janeiro de 2025
Alterações ao CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1)	Definição de moeda conversível e orientação sobre procedimentos para moedas não conversíveis.	1º de Janeiro de 2025

Como resultado, não houve impactos materiais nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

BrDU Urbanismo S.A.

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

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

Normas	Descrição
IFRS 18 (CPC 51)	Apresentação e divulgação nas demonstrações contábeis
IFRS 19	Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações
IFRS 9 e IFRS 7	Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros
Melhorias às normas contábeis IFRS – Volume 11	As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa)

Essas alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026 e não se espera que tenham impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	15	13	1.724	3.496
Aplicações financeiras	16	41	3.439	1.173
	31	54	5.163	4.669

As aplicações financeiras são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia e de suas controladas. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor sendo representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias. As aplicações financeiras são remuneradas entre 96% até 103% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

5. Contas a receber

5.1. Composição do contas a receber

Na avaliação da Administração a venda possui como garantia real o próprio imóvel, o qual apresenta histórico de valorização.

As contas a receber em 31 de dezembro de 2025 e 2024 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas, são assim representadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber - venda de lotes	-	-	392.255	377.787
Contas a receber - prestação de serviços	-	-	634	447
Provisão para distrato (i)	-	-	(33.949)	(46.417)
	-	-	358.940	331.370
Circulante	-	-	93.563	78.492
Não circulante	-	-	265.377	252.878

(i) A Administração efetuou uma análise de sua carteira de recebíveis e constituiu a provisão para os contratos que considera apresentar riscos de não geração de entradas de fluxo de caixa, com base em uma análise individual e histórica de distrato, considerando aquelas que possuem mais de seis parcelas consecutivas de atraso.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice de

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Preços ao Consumidor (IPCA) ou Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M/FGV), acrescidos de juros que variam entre 6% e 12% ao ano, a partir da data de assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 foi considerada a taxa média anual de 6% para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados. O efeito do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2025 é de aproximadamente R\$110.344 (R\$87.950 em 31 de dezembro de 2024) com base na carteira de contas a receber a longo prazo.

5.2. Distribuição por data de vencimento do contas a receber

As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Geral de Preço de Mercado (IGP-M), acrescido de juros médios de 1% ao mês até a entrega do empreendimento. As contas a receber de lotes/imóveis não concluídos foram mensurados a valor presente.

Abertura do contas a receber de vendas de lotes por vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
1. A vencer	-	-	377.804	360.487
2. Vencido até 90 dias	-	-	5.813	4.910
3. Vencido até 180 dias	-	-	890	2.040
4. Vencido a mais de 180 dias	-	-	7.748	10.350
Total	-	-	392.255	377.787

5.3. Movimentação da provisão para distrato

	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	(68.736)
Movimentação	22.319
Saldo em 31/12/2024	(46.417)
Movimentação	12.468
Saldo em 31/12/2025	(33.949)

BrDU Urbanismo S.A.

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

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos e imóveis em aprovação	24.122	9.119
Imóveis em construção	27.469	91.690
Imóveis concluídos	51.699	37.833
Encargos capitalizados	3.100	4.838
Provisão para distratos	7.884	10.048
	114.274	153.528
Circulante	102.946	142.325
Não circulante	11.328	11.203

A classificação dos imóveis destinados à venda entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Em 2025, a Companhia efetuou compra de novos imóveis no montante R\$19.000 no município de Senador Canedo/GO, desta forma a movimentação na conta de imóveis correspondeu à aquisição do terreno e gastos de aprovação dos terrenos existentes, evolução de obra e reconhecimento no resultado das unidades vendidas.

Encargos financeiros provenientes de empréstimos aplicados nos empreendimentos imobiliários são capitalizados ao grupo de estoques e apropriados ao resultado, observando os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. Esses encargos não impactam no percentual de reconhecimento da receita do empreendimento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram capitalizados encargos financeiros no montante de R\$ 1.738 (não houve capitalização de encargos financeiros no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

Considerando que a Companhia registrou provisão de distratos ao fluxo total das unidades vendidas com parcelas vencidas há mais de 180 (cento e oitenta) dias, foi considerada a recomposição do custo do imóvel dessas unidades, com o retorno da unidade para o estoque pelo seu valor de custo.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

7. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas são realizadas conforme acordo entre as partes, não possuem vencimento determinado. Os saldos estão a seguir apresentados:

7.1. Contas a receber com partes relacionadas

Ativo Credor	Devedor	Modalidade	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
BrDU - Controladora	Vanderlan Moura	Mútuo, remunerado à 0,7% a.m. + IPCA	2.124	2.122	2.124	2.122
BrDU - Controladora	Vanderlan M. Júnior	Mútuo, remunerado à 1,00% a.m. + IPCA	798	723	798	723
BrDU - Controladora	Domo Participações	Mútuo, sem remuneração	92	91	92	91
BrDU - Controladora	ALX Participações Ltda.	Mútuo, sem remuneração	4.377	3.509	4.377	3.509
BrDU - Controladora	Ferraz e Consultores	Mútuo, remunerado à 0,94% a.m. + IPCA	1.117	969	1.117	969
BrDU - Controladora	Huna Imóveis	Mútuo, sem remuneração	1.701	1.242	1.701	1.612
BrDU - Controladora	TAJ Emp. e Participações S.A.	Mútuo, sem remuneração	743	516	743	516
BrDU - Controladora	JFG Construções e Participações	Mútuo, sem remuneração	24.625	8.679	24.625	8.679
BrDU - Controladora	GYN 03	Mútuo, sem remuneração	-	416	-	-
BrDU - Controladora	Outras	Mútuo, sem remuneração	421	3	699	-
TAJ Empreend. e Participações S.A.	Tadeu	Mútuo, sem remuneração	-	-	941	698
TAJ Empreend. e Participações S.A.	ADIB	Mútuo, sem remuneração	-	-	752	557
Coimbra	Guilherme Guimarães Rosa	Mútuo, sem remuneração	-	-	12.150	10.635
BRDU SPE Gyn 03	Vanderlan Moura	Mútuo, sem remuneração	-	-	138	138
BRDU SPE Gyn 03	Vanderlan Moura Junior	Mútuo, sem remuneração	-	-	30	30
Gyn 03 Investimentos	Vanderlan Moura	Mútuo, sem remuneração	-	-	5.015	3.309
Gyn 03 Investimentos	Vanderlan Moura Junior	Mútuo, sem remuneração	-	-	2.204	1.441
BRDU Consultoria	Huna	Mútuo, sem remuneração	-	-	373	-
			35.998	18.270	57.879	35.029

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

7.2. Contas a pagar com partes relacionadas

Passivo Credor	Devedor	Modalidade	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
BrDU - Controladora	SPE Luziânia S/A	Mútuo, sem remuneração	20.115	20.115	-	-
BrDU - Controladora	Água Brasil Imperatriz 04	Mútuo, sem remuneração	1.422	1.422	-	-
BrDU - Controladora	Água Brasil Imperatriz 03	Mútuo, sem remuneração	1.853	1.853	-	-
BrDU - Controladora	BrDU SPE Zurique Ltda	Mútuo, sem remuneração	405	4.304	-	-
BrDU - Controladora	BrDU SPE Orlando Ltda	Mútuo, sem remuneração	446	446	-	-
BrDU - Controladora	BrDU Alta Vista Investimentos Ltda	Mútuo, sem remuneração	12.527	12.527	-	-
BrDU - Controladora	JFG Construções e Participações	Mútuo, remunerado à 12,00% a.a. + IPCA	5.271	24.896	5.271	24.896
BrDU - Controladora	BrDU SPE Coimbra	Mútuo, sem remuneração	13.902	-	-	-
BrDU - Controladora	Outros	Mútuo, sem remuneração	696	-	696	-
Consolidado	Guilherme Guimaraes	Mútuo, sem remuneração	-	-	4.925	5.269
Consolidado	Guilherme Guimaraes	Mútuo, sem remuneração	-	-	777	667
Consolidado	R015 Breof I Loteamentos	Mútuo, sem remuneração	-	-	-	3.577
Consolidado	Real Investimentos	Mútuo, sem remuneração	-	-	305	305
Consolidado	Vanderlan Moura	Mútuo, sem remuneração	-	-	138	138
Consolidado	Outros	Mútuo, sem remuneração	-	-	958	162
Total			56.637	65.561	13.070	35.014
Circulante			5.968	-	7.035	-
Não Circulante			50.669	65.561	6.035	35.014

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

8. Investimentos

8.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Investimentos em controladas	199.226	152.997	-	-
Investimentos em coligadas	18.261	13.362	18.261	13.362
Outros investimentos	-	194	1.066	4.232
	217.487	166.553	19.327	17.594
Provisão para perdas em investimento	(23.762)	(14.893)	-	-
Total do investimento líquido da provisão	193.725	151.660	19.327	17.594

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

8.2. Informações relevantes sobre as controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2025

	Ativo			Passivo			Resultado	
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total	Lucro líquido (prejuízo)
Brdu Spe São Mateus Ltda	1.916	2.553	4.469	2.916	1.989	(436)	4.469	(1.578)
Brdu Spe Tangará Da Serra Ltda	3.016	8.972	11.988	11.617	10.633	(10.263)	11.987	(4.536)
Brdu Imperatriz Participações Imob Ltda	151	(153)	(2)	-	-	(2)	(2)	57
Brasil Participações Imobiliárias Ltda	-	2.234	2.234	(50)	-	2.284	2.234	(1.304)
Brdu Spe Cuiabá Ltda - Scp 01	10.896	10.239	21.135	5.299	10.393	5.442	21.134	(1.209)
Água Brasil Spe Imperatriz 03 Ltda	7.346	16.229	23.575	2.065	9.927	11.582	23.574	3.566
Água Brasil Spe Imperatriz 04 Ltda	13.605	18.243	31.848	1.013	14.644	16.191	31.848	7.188
Brdu Spe Zurich Ltda	12.553	55.485	68.038	4.279	31.658	32.101	68.038	1.138
Água Brasil Imperatriz Investimentos Ltda	-	13.900	13.900	653	-	13.246	13.899	-
Brdu Consultoria Imobiliária Ltda	1.603	12.554	14.157	1.043	58	13.056	14.157	2.271
Brdu Spe Florença Empreendimentos Ltda	127	-	127	-	9	119	128	(3)
Brdu Spe Varsóvia Ltda	143	18.084	18.227	-	-	18.227	18.227	198
Brdu Spe Hidrolândia 01 Empreendimentos Ltda	238	2.784	3.022	480	2.722	(180)	3.022	(652)
Brdu Spe Genebra Ltda	2.343	(3.525)	(1.182)	32	1.871	(3.085)	(1.182)	128
Brdu Spe Orlando Ltda	969	4.284	5.253	551	2.555	2.146	5.252	(471)
Água Brasil Imperatriz Investimentos Scp 01 Ltda	-	13.897	13.897	-	-	13.897	13.897	-
Brdu Spe Coimbra Ltda	110	23.967	24.077	282	14.953	8.843	24.078	523
Brdu Spe Parque Da Mata Ltda	3.943	8.550	12.493	1.907	9.836	749	12.492	(317)
Brdu Spe Itupeva Ltda	10.154	17.097	27.251	6.345	16.422	4.484	27.251	(1.402)
Brdu Alta Vista Investimentos Ltda	-	23.215	23.215	-	6.132	17.083	23.215	(835)
Brdu Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda	10.014	23.961	33.975	12.446	31.323	(9.793)	33.976	(10.342)
Brdu Spe Luziânia S.A. Scp	9.799	50.566	60.365	5.702	22.855	31.809	60.366	352
Spe Parque Dos Ventos Ltda	1.925	7.146	9.071	2.568	4.951	1.552	9.071	(1.994)
Brdu Brasília Spe Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-
Brdu Empreendimentos Imobiliários Spe 02 Ltda	(28)	3.761	3.733	54	2.178	1.501	3.733	(97)
Taj Empreendimentos E Participações S/A	32.931	22.021	54.952	12.498	29.276	13.179	54.953	7.509
Tangará Da Serra Spe 03 Ltda	13.015	14.719	27.734	9.035	1.465	17.234	27.734	13.142
Tangará Da Serra 04 Spe Ltda	28.392	6.368	34.760	6.237	26.945	1.577	34.759	1.638
Brdu Gyn03 Investimentos Ltda	-	11.286	11.286	42	-	11.245	11.287	443
Brdu Gyn05 Investimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	(1)
Brdu Tgs06 Investimentos Ltda	-	200	200	-	-	200	200	(3)
Brdu Tgs05 Spe Ltda	295	-	295	-	1	294	295	(2)
Brdu Senador Canedo Inv. 01 Ltda	-	3.780	3.780	-	-	3.784	3.784	-
Brdu Spe Várzea Grande Ltda.	22.964	40.611	63.575	7.057	39.516	7.204	63.575	9.798
Outras	-	(297)	(297)	-	-	297	297	(1)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

8.3. Informações relevantes sobre as controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2024

Bloco / Empresa	Ativo			Passivo			Resultado	
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo)	
Água Brasil Imperatriz Investimentos - SCP invest	-	13.900	13.900	-	802	13.098	13.900	3.905
Brasil Participações Imobiliárias Ltda.	40	2.106	2.146	56	(15)	2.105	2.146	844
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda.	965	7.632	8.597	1.465	3.993	3.139	8.597	(184)
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda.	12.925	26.016	38.941	5.521	32.726	694	38.941	(3.413)
BrDU SPE Coimbra Ltda.	13.995	18.766	32.761	3.079	23.120	6.562	32.761	4.832
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda.	10.799	11.474	22.273	6.184	10.846	5.243	22.273	(5.301)
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda.	127	-	127	-	9	118	127	29
BrDU SPE Genebra Ltda.	6.729	15.342	22.071	4.597	21.726	(4.252)	22.071	(6.818)
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empre. Ltda.	103	2.784	2.887	-	-	2.887	2.887	(56)
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda.	9.749	10.491	20.240	582	11.918	7.740	20.240	321
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda.	14.119	12.865	26.984	2.582	16.579	7.823	26.984	(4.109)
BrDU SPE Luziânia 03	-	-	-	-	-	-	-	(21)
BrDU SPE Orlando Ltda.	1.095	4.561	5.656	224	2.940	2.492	5.656	964
BrDU SPE Parque da Mata Ltda.	5.010	9.926	14.936	2.577	12.089	270	14.936	258
BrDU SPE São Mateus Ltda.	2.978	2.662	5.640	1.438	2.721	1.481	5.640	458
BrDU SPE Varsóvia Ltda.	20.380	9.713	30.093	726	10.056	19.311	30.093	4.598
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda.	11.219	38.573	49.792	10.204	24.740	14.848	49.792	1.886
SPE Parque dos Ventos Ltda.	2.262	8.398	10.660	912	6.118	3.630	10.660	2.043
BrDU Imperatriz Participações Ltda.	150	(153)	(3)	-	-	(3)	(3)	(3)
BrDU SPE Luziânia S.A	12.078	48.359	60.437	5.361	25.290	29.786	60.437	(1.483)
BrDU SPE Zurique Ltda.	13.529	53.938	67.467	3.533	32.940	30.994	67.467	9.466
BrDU SPE Tangara da Serra 03 Ltda.	18.140	17.520	35.660	3.615	26.082	5.963	35.660	5.542
BrDU SPE Gyn03 Investimento Ltda.	301	10.637	10.938	1.027	2.470	7.441	10.938	331
TAJ Empreendimentos e Participação S/A	56.847	7.058	63.905	275	57.270	6.360	63.905	(1.847)
BrDU SPE Itupeva Ltda.	9.773	20.966	30.739	3.977	21.899	4.863	30.739	(271)
BrDU SPE Tangara da Serra Ltda.	4.794	11.662	16.456	8.223	18.626	(10.393)	16.456	(2.501)
BrDU SPE Tangara da Serra 04 SPE Ltda.	14.397	10.191	24.588	965	20.560	3.063	24.588	2.836
BRDU Empreendimentos imobiliários SPE 02 Ltda.	-	3.738	3.738	-	3.271	467	3.738	(72)
BRDU TGS06 Investimentos Ltda.	-	2	2	-	-	2	2	(6)
BRDU SPE Várzea Grande Ltda.	22.611	42.295	64.906	14.412	33.530	16.964	64.906	3.321

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

8.4. Movimentação dos investimentos em controladas em 31 de dezembro de 2025

	Saldo em 31/12/2024	AFAC	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Outros	Saldo em 31/12/2025
Controladas						
BRDU SPE Cuiabá 01 Ltda	5.274	301	(160)	(1.209)	1.236	5.442
BRDU Imperatriz Participações Imobiliárias Ltda	(304)	43	-	14	372	125
Brasil Participações Imobiliárias Ltda	2.106	1.672	(190)	(1.304)	-	2.284
BRDU SPE Luziânia S.A.	29.786	3.470	(1.748)	294	7	31.809
BRDU SPE Zurique Ltda – IMP 05	15.742	-	-	469	(125)	16.086
Água Brasil Imperatriz Ltda	12.535	149	-	-	562	13.246
BRDU Consultoria Imobiliária Ltda	3.139	53.733	(49.293)	2.271	3.206	13.056
BRDU SPE Florença Ltda	118	3	-	(3)	1	119
BRDU SPE Varsóvia Ltda	9.636	-	-	99	(640)	9.095
BRDU Vendas MT Consultoria Ltda	-	36	-	-	(21)	15
BRDU SPE Coimbra Ltda	6.573	1.589	-	523	158	8.843
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda	7.740	276	-	2.661	1	10.678
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda	7.823	1.180	-	7.188	(1.800)	14.391
BRDU SPE Parque da Mata Ltda	344	2.923	(2.218)	(317)	17	749
BRDU SPE Itupeva Ltda	4.863	1.728	(703)	(862)	(689)	4.337
BRDU Alta Vista Investimentos Ltda	14.847	3.691	(621)	(835)	1	17.083
BRDU SPE Orlando Ltda	2.493	234	(110)	(471)	-	2.146
SPE Parque dos Ventos Ltda	3.630	709	(774)	(1.994)	(19)	1.552
BRDU Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda	467	1.184	-	(97)	(1)	1.553
TAJ Empreendimentos e Participações S.A.	4.452	3.818	(4.929)	7.509	161	11.011
Tangará da Serra 03 SPE Ltda	5.963	3.856	(5.727)	13.142	-	17.234
Tangará da Serra 04 SPE Ltda	2.999	3.190	(6.727)	1.638	477	1.577
BRDU GYN03 Investimentos Ltda	7.442	3.489	-	288	146	11.365
BRDU TGS06 Investimentos Ltda	(2)	1	-	-	201	200
BRDU Senador Canedo Invest 01 Ltda	-	3.217	-	-	567	3.784
BRDU TGS05 Investimentos Ltda	-	1	-	-	294	295
BRDU TGS07 Investimentos Ltda	-	-	-	-	98	98
BRDU SPE Investimentos 02 Ltda	-	1.000	-	-	-	1.000
Outras controladas	-	11	-	-	42	53
A - Total controladas	147.666	91.504	(73.200)	29.004	4.252	199.226
Coligada						
SPE Várzea Grande Ltda	13.362	-	-	4.899	-	18.261
B - Total coligadas	13.362	-	-	4.899	-	18.261
Controladas (provisão para perda de investimento)						
BRDU SPE São Mateus Ltda	1.481	328	(106)	(1.578)	(561)	(436)
BRDU SPE Tangará da Serra Ltda	(10.393)	1.875	(339)	(4.536)	3.130	(10.263)
BRDU SPE Hidrolândia 01 Ltda	2.849	1.320	-	(652)	(3.697)	(180)
BRDU SPE Genebra Ltda	(4.194)	1.987	(694)	128	(132)	(2.905)
BRDU SPE Campo Grande 01 Ltda	695	79	(301)	(10.342)	(109)	(9.978)
C - Total controladas (provisão para perda de investimento)	(9.562)	5.589	(1.440)	(16.980)	(1.369)	(23.762)
Total (A + B + C)	151.466	97.093	(74.640)	16.923	2.883	193.725

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

8.5. Movimentação dos investimentos em controladas em 31 de dezembro de 2024

	Saldo 31/12/2023	AFAC	Distribuição de lucro	Equivalência Patrimonial	Baixa	Outros	Saldo 31/12/2024
Controladas							
Água Brasil Imperatriz Investimentos - SCP (Zurique)	10.485	91	(854)	3.905	-	(1.092)	12.535
Brasil Participações Imobiliárias Ltda	1.980	127	(846)	844	-	1	2.106
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda	188	61.499	(58.263)	(184)	-	(101)	3.139
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda	4.570	148	(384)	(3.413)	-	(226)	695
BrDU SPE Coimbra Ltda	2.038	1.019	(71)	4.832	-	(1.245)	6.573
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda	9.624	1.123	(757)	(5.301)	-	585	5.274
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda	104	2	-	29	-	(17)	118
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empre. Ltda	2.874	69	-	(56)	-	(38)	2.849
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda	6.719	1.046	(346)	321	-	-	7.740
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda	14.188	1.466	(223)	(4.109)	-	(3.499)	7.823
BrDU SPE Luziânia 03 (a)	6.448	29	-	(21)	(6.456)	-	-
BrDU SPE Orlando Ltda	2.136	276	(74)	964	-	(809)	2.493
BrDU SPE Parque da Mata Ltda	(129)	2.592	(2.368)	258	-	(9)	344
BrDU SPE São Mateus Ltda. (a)	(1.568)	732	(399)	458	-	2.258	1.481
BrDU SPE Varsóvia Ltda	9.950	-	-	1.659	-	(1.973)	9.636
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda	9.263	3.899	(113)	1.886	-	(88)	14.847
SPE Parque dos Ventos Ltda	(1.948)	1.641	(2.034)	2.043	-	3.928	3.630
BrDU SPE Luziânia S.A	28.819	3.674	(810)	(1.483)	-	(414)	29.786
BrDU SPE Zurique Ltda	27.252	-	-	4.733	-	(16.243)	15.742
BrDU SPE Tangara da Serra 03 Ltda	(5.879)	10.273	(2.457)	5.542	-	(1.516)	5.963
BrDU SPE Gyn03 Investimento Ltda	2.243	6.584	-	331	(416)	(1.300)	7.442
TAJ Empreendimentos e Participação S/A	940	3.253	-	(1.847)	-	2.106	4.452
BrDU SPE Itupeva Ltda	1.552	3.456	(1.261)	(271)	-	1.387	4.863
BrDU SPE Tangara da Serra 04 SPE Ltda	-	3.334	(2.879)	2.836	-	(292)	2.999
BRDU Empreendimentos imobiliários SPE 02 Ltda	-	539	-	(72)	-	-	467
A - Total controladas	122.151	114.442	(78.170)	4.558	(6.872)	(18.597)	152.997
Coligada							
SPE Várzea Grande Ltda	9.552	489	-	3.321	-	-	13.362
B - Total coligadas	9.552	489	-	3.321	-	-	13.362
Controladas (provisão para perda de investimento)							
BrDU SPE Genebra Ltda.	1.245	4.288	(2.206)	(6.818)	-	(703)	(4.194)
BrDU Imperatriz Participações Ltda	33	91	(308)	(1)	-	(119)	(304)
BrDU SPE Tangara da Serra Ltda	(10.976)	3.189	(1.517)	(2.501)	-	1.412	(10.393)
BRDU TGS06 Investimentos Ltda	-	2	-	(6)	-	2	(2)
C - Total controladas (provisão para perda de investimento)	(9.698)	7.570	(4.031)	(9.326)	-	592	(14.893)
Total (A + B + C)	131.703	114.931	(78.170)	7.879	(6.872)	(18.005)	151.466

(a) Em 2018, houve uma mudança no quadro societário do BrDU SPE Luziânia S.A, em que um dos acionistas, a Ki-boi Agropecuária Ltda, recebeu como parte da distribuição de dividendos, a área que estava integralizada no capital social da BrDU SPE Luziânia 03 Ltda. No entanto, essa área estava invadida pelo MST, ficando a ônus da BrDU Urbanismo S.A, a reintegração de posse e entrega do terreno para a parceira a área livre e desembaraçada. O processo nº 5132385-88.2020.8.09.0100 tramitou, e na data de 04/05/2024, o oficial de Justiça efetivamente certificou que o terreno estava desocupado. Em setembro de 2024, a BrDU SPE Luziânia 03 Ltda foi transferida integralmente à parceira e o investimento foi baixado na rubrica de outros resultados operacionais.

BrDU Urbanismo S.A.

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

9. Empréstimos e financiamentos - Consolidado

9.1. Composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2024 e 2025

A Companhia analisou as cláusulas financeiras restritivas (*covenants*) dos contratos de dívidas e seus possíveis impactos para 31 de dezembro de 2025, e não identificou descumprimentos.

a) Composição dos empréstimos e financiamentos

Devedor	Empréstimos - capital de giro	Média Juros (a.a.)	Valor da operação - R\$	Período		Garantia	31/12/2025			31/12/2024		
				Início	Fim		Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
BrDU Urbanismo S.A. (Controladora)	Sicoob	3,38% + CDI	40.926	dez/21	out/27	Fidejussória PF	465	2.754	3.219	9	22	31
BrDU Urbanismo S.A. (Controladora)	Itaú	18,57%	2.400	nov/25	nov/28	-	2.400	-	2.400	22	-	22
BrSU SPE Hidrolândia	Sicoob	17,61% SELIC	3.300	jun/25	ago/32	Imóvel	480	2.722	3.202	-	-	-
Tangará da Serra Spe 3	Sicoob	48%	1	dez/24	jan/25	-	-	-	-	1	-	1
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários	Sicoob	5,67% + CDI	61.389	dez/21	out/27	Fidejussória PF	11	9	20	10	-	10
BrDU SPE Luziânia S.A.	Sicoob	7,55% + CDI	3.867	ago/18	jan/26	Imóvel	-	-	-	552	55	607
Tangara da Serra 03 SPE Ltda.	Sicoob	14,71% + CDI	862	dez/22	dez/25	Fidejussória PF	-	-	-	304	-	304
			112.745				3.356	5.485	8.841	898	77	975
Securitizações												
BrDU SPE São Mateus Ltda. (i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	728	1.350	2.078	669	2.115	2.784
BrDU SPE Tangara da Serra Ltda. (i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	4.191	7.834	12.025	3.821	12.070	15.891
BrDU SPE Cuiabá Ltda. (i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	1.459	2.705	4.164	1.372	4.340	5.712
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imob. Ltda.(i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	1.095	7.970	9.065	913	8.775	9.688
BrDU SPE Luziânia S.A. (i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	1.988	14.465	16.453	1.832	15.752	17.584
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	11,50% + IPCA	40.000	jan/21	fev/34	Recebíveis	223	1.624	1.847	185	1.790	1.975
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	11,50% + IPCA	40.000	jan/21	fev/34	Recebíveis	160	1.206	1.366	133	1.327	1.460
BrDU SPE Zurich LTDA (ii)	Virgo Securitizadora	11,50% + IPCA	40.000	jan/21	fev/34	Recebíveis	1.041	7.577	8.618	858	8.352	9.210
BrDU SPE Orlando Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	9,20% + IPCA	52.000	fev/20	fev/34	Recebíveis	53	389	442	44	429	473
BrDU SPE Parque da Mata Ltda. (iii)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	47.698	dez/21	nov/33	Recebíveis	1.468	6.532	8.000	1.799	7.697	9.496
BrDU SPE Itupeva Ltda. (iii)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	47.698	dez/21	nov/33	Recebíveis	1.615	7.157	8.772	1.971	8.428	10.399
BrDU SPE Vermont Ltda.(iii)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	47.698	dez/21	nov/33	Recebíveis	2.582	11.445	14.027	3.148	13.464	16.612
SPE Parque dos Ventos Ltda.(iii)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	47.697	dez/21	nov/33	Recebíveis	1.182	5.261	6.443	700	5.245	5.945
Guimarães Rosa Incorporadora (iv)	True Securitizadora	8,25% + IPCA	26.000	jul/19	jul/29	Recebíveis	1.589	4.245	5.834	1.680	6.003	7.683
BrDU Gyn 03	Caixa Econômica Federal	18% + IPCA	3.500	out/22	dez/27	Imóvel	740	1.008	1.748	735	1.469	2.204
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda. (v)	Virgo Securitizadora	9,25% + IPCA	33.000	fev/20	fev/34	Recebíveis	2.345	20.697	23.042	2.256	22.645	24.901
Tangara da Serra 04 SPE Ltda. (vi)	Leverage/CCI Manati	11,88% + IPCA	15.000	out/25	set/35	Recebíveis	625	14.375	15.000	-	-	-
			740.291				23.084	115.840	138.924	22.116	119.901	142.017
						Total	26.441	121.324	147.765	23.014	119.978	142.992

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

9.1. Composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2024 e 2025--Continuação

a) Composição dos empréstimos e financiamentos--Continuação

- (i) Em dezembro de 2018, a BrDU Urbanismo S.A. por meio da Habitasec Securitizadora emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 124ª Série da 1ª emissão no montante total de R\$60.000 (com taxas de juros remuneratórios de 9,50% ao ano, com base de 360 dias e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Nas operações deste CRI, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. atuou na qualidade de agente fiduciário. O pagamento ocorrerá de forma mensal, sendo a primeira parcela no dia 21 de fevereiro de 2019, e a última no dia 21 de janeiro de 2029. Os créditos imobiliários decorrentes das CCBs devedoras correspondem às seguintes SPEs: BrDU SPE Várzea Grande Ltda, BrDU SPE Tangará da Serra Ltda, BrDU SPE Cuiabá Ltda, BrDU SPE São Mateus Ltda.

- (ii) Em fevereiro de 2021, a Companhia BrDU Urbanismo S.A., por meio da Virgo Securitizadora, emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 146ª Série, no montante total de R\$40.000, com juros remuneratórios de 11,50% ao ano, com base em 252 dias úteis e atualização monetária mensal conforme a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A data de vencimento da operação será em abril de 2034. As empresas envolvidas na operação de CRI são Água Brasil Imperatriz 03 Ltda, Água Brasil Imperatriz 04 Ltda, BrDU SPE Zurich Ltda, BrDU SPE Orlando Ltda, BrDU SPE Luziânia S.A. e Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em janeiro de 2020, a Companhia, por meio da Isec Securitizadora S.A., atualmente Virgo Securitizadora, emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) das 71ª e 72ª Séries, nos valores de R\$33.000 e R\$52.000, respectivamente, sem garantia real e representativos da totalidade dos direitos creditórios oriundos das Cédulas de Crédito Bancário (CCBs), emitidas pelas empresas BrDU Campo Grande 01 (Série 70ª) e BrDU SPE Itupeva Ltda, BrDU SPE Vermont Ltda, BrDU SPE Parque da Mata Ltda e BrDU SPE Parque dos Ventos Ltda (Séries 71ª e 72ª). Estes serão remunerados a 9,25% e 9,00% ao ano, respectivamente, e atualizados pelo IPCA. O prazo de vencimento de ambos é fevereiro de 2034. Esta operação de CCBs foi quitada, conforme descrito abaixo.

Parte dos recursos obtidos com a emissão da CRI da 474ª Série foi utilizada para a quitação total dos CRIs das 71ª e 72ª Séries, da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização. Os CRIs foram resgatados em 29 de dezembro de 2021, no total de R\$49.140 mais R\$2.860, não restando obrigações pecuniárias pendentes perante os investidores, incluindo despesas e honorários, conforme o termo de quitação emitido em 05 de janeiro de 2022.

- (iii) Em dezembro de 2021, a BrDU Urbanismo S.A. através da True Securitizadora emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 474ª Série da 1ª emissão no montante total de R\$58.200 (com juros remuneratórios de 8,75% ao ano e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IPCA), representativo da integralidade dos direitos creditórios oriundos das Cédulas de Crédito Bancário - CCBs, de emissão das seguintes empresas: BrDU SPE Itupeva Ltda, BrDU SPE Parque da Mata Ltda, BrDU SPE Vermont Ltda e BrDU SPE Parque dos Ventos Ltda. O prazo de vencimento é novembro de 2033. A cessão fiduciária de direitos creditórios foi constituída sobre a totalidade dos direitos creditórios das cedentes. Todas as cedentes permanecerão coobrigadas durante a vigência da operação.
- (iv) Em julho de 2019, a BrDU Urbanismo S.A. através da True Securitizadora emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI - de 220ª, 221ª e 222ª série, no montante total de R\$26.000, sendo distribuídos em R\$8 (220ª), R\$8 (221ª) e R\$10 (222ª), respectivamente. De acordo com as cédulas de crédito na forma da lei de acordo com Termo de Securitização formalizado entre as partes, com taxa de juros 8,25 % e atualização monetária pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, com vencimento em julho de 2029.
- (v) Em janeiro de 2020, a BrDU Urbanismo S.A. através da Isec Securitizadora, atual Virgo Securitizadora, emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 70ª Série no montante total de R\$33.000 (com taxa de juros remuneratórios de 9,25% ao ano, base 252 dias úteis e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA) A data de vencimento da operação ocorrerá em fevereiro de 2034. O saldo do CRI é representativo da integridade dos direitos creditórios oriundos da empresa BrDU Campo Grande 01 Empreend. Ltda.
- (vi) Em outubro de 2025, a BrDU Urbanismo S.A. através da LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da carteira da SPE Tangará da Serra 04 no montante total de R\$15.000 (com taxa de juros remuneratórios de 5,00% ao ano, atualização monetária mensal pela variação acumulada do CDI) A data de vencimento da operação ocorrerá em outubro de 2030. O saldo do CRI é representativo por 63% dos direitos creditórios oriundos da empresa SPE Tangará da Serra 04 Ltda.

BrDU Urbanismo S.A.

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

9.1. Composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2024 e 2025-- Continuação

b) Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	85	163.412
Captação de recursos	-	-
Encargos financeiros - passivo	-	22.175
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	-	(14.203)
Amortização de empréstimos e financiamentos	(31)	(28.392)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	54	142.992
Captação	5.550	22.773
Encargos financeiros - passivo	507	20.300
Juros sobre financiamentos pagos	(401)	(14.471)
Amortização de financiamentos	(91)	(23.829)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	5.619	147.765

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

10. Credores por imóveis compromissados

As respectivas dívidas provenientes de aquisição de terrenos serão liquidadas com repasse de percentual do Valor Geral de Vendas Líquido (VGVL) dos empreendimentos recebidos mensalmente. Essas contas a pagar são atualizadas pela variação do VGVL. Os acordos celebrados são realizados por meio de Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Companhia participa como sócia ostensiva.

Esses acordos entre a Companhia e os parceiros imobiliários estão previstos no Art. 991 do Código Civil. Esses acordos estão devidamente contabilizados e apresentados no balanço consolidado e representam os valores a pagar (conforme participação definida entre as partes no acordo pela cessão do terreno do empreendimento).

Credores	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Cuiabá	5.750	5.247
Luziânia	6.904	7.002
Imperatriz 3	7.890	9.051
Imperatriz 4	11.525	15.660
Belo Monte	6.066	8.565
Tangará	3.527	4.694
Orlando	1.470	1.522
Zurique	19.185	19.068
Itupeva	9.875	10.710
Campo Grande	11.584	6.774
Parque do Ventos	455	455
Parque da Mata	2.772	3.573
Rio Vermelho	11.683	7.874
Tangará da Serra 3	7.974	24.448
TAJ	36.437	56.745
BrDU SPE Senador Canedo	17.417	-
Tangará da Serra SPE 4	15.534	19.887
	176.048	201.275
Circulante	43.462	28.065
Não circulante	132.586	173.210

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

11. Tributos diferidos

11.1. Apuração dos tributos diferidos

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

Cálculo dos impostos diferidos	Consolidado		Variação no resultado
	31/12/2025	31/12/2024	
Contas a receber líquidas das provisões para distrato	358.940	331.370	
(-) Adiantamentos de clientes	(2.101)	(4.457)	
(+/-) Outros	241	3.950	
(=) Base de cálculo	357.080	330.863	
PIS / COFINS (3,65%)	13.034	12.076	(958)
IR e CSLL (alíquotas de 2% e 1,08%, respectivamente)	10.998	10.191	(807)
Total dos tributos diferidos	24.032	22.267	
 Circulante	5.484	5.419	
Não circulante	18.548	16.848	

As alíquotas de IRPJ e CSLL são efetivas sobre o faturamento, apuradas com base na receita - caixa, conforme recebimentos.

11.2. Reconciliação do imposto de renda e contribuição social

	Consolidado					
	31/12/2025			31/12/2024		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de lotes	101.453	101.453		92.756	92.756	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
Receita com prestação de serviços	1.348	1.348		2.025	2.025	
(%) Presunção	32%	12%		32%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	8.655	12.498		8.156	11.504	
Receitas financeiras/outras	1.944	1.944		447	447	
Base de cálculo	10.491	14.280		8.603	11.951	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	(1.574)	(1.285)	(2.859)	(1.290)	(1.076)	(2.366)
Adicional de 10%	(1.025)	-	(1.025)	(836)	-	(836)
Total do IRPJ e CSLL	(2.599)	(1.285)	(3.884)	(2.126)	(1.076)	(3.202)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

12. Parcelamentos tributários

	Consolidado 31/12/2025		Consolidado 31/12/2024	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
BrDU Urbanismo S.A.	49	31	49	67
BrDU Spe Sao Mateus Ltda SCP 01	20	22	56	40
BrDU Spe Tangará Da Serra Ltda SCP	268	80	97	325
BrDU Spe Cuiabá 01 Ltda.	63	62	102	135
Água Brasil Spe Imperatriz 03 Ltda.	13	57	47	67
Água Brasil Spe Imperatriz 04 Ltda.	2	-	12	3
BrDU Spe Zurique Ltda.	135	64	140	206
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda.	27	52	43	64
BrDU Spe Vermont Ltda.	107	117	166	223
BrDU Spe Orlando Ltda.	2	9	8	9
Guimaraes Rosa Inc. e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	213	21	213	270
BrDU Spe Parque Da Mata Ltda.	79	63	138	186
BrDU Spe Itupeva Ltda.	274	42	412	149
BrDU Spe Luziânia S.A. SCP	52	70	140	70
Spe Parque Dos Ventos Ltda.	29	14	30	46
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	27	45	62
Taj Empreendimentos e Participações S.A.	2	7	89	-
Tangara Da Serra 03 Spe Ltda.	182	296	144	533
Total	1.557	1.034	1.931	2.455

Em 2021 e 2023, a Companhia realizou o parcelamento dos tributos federais que constavam em aberto até esta data - PIS/COFINS/ IRPJ e CSLL. Os prazos médios de parcelamentos variam entre 36, 48 e 60 meses. O quadro acima demonstra os saldos em aberto por empresa. Em 2024 e 2025 não foram parcelados novos tributos.

Os parcelamentos de tributos seguem os seguintes critérios: o valor de cada prestação mensal, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir da data do deferimento até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado. (artigo 13 da lei 10.522, de 19 de julho de 2002). Os saldos já consideram essa atualização.

BrDU Urbanismo S.A.

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

13. Provisão para demandas judiciais

13.1. Composição da provisão para causas judiciais

A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente seus riscos de contingências, com base em critérios jurídicos, econômicos e contábeis. Estes riscos são classificados com base na expectativa de perda provável, possível ou remota, conforme o grau de exigibilidade da contingência, levando-se em consideração as análises de seus assessores jurídicos.

Com base na análise individual desses processos e tendo como suporte a opinião dos advogados da Companhia, efetuou-se provisão para riscos cíveis e trabalhistas que representam a perda provável nesses processos. Os saldos provisionados são demonstrados a seguir:

	31/12/2024	31/12/2024
Guimaraes Rosa Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	634	-
BrDU Spe Vermont Ltda.	1.229	1.193
BrDU Spe Florença Empreendimentos Ltda.	9	9
BrDU Spe Sao Mateus Ltda SCP 01	352	447
BrDU Spe Cuiabá 01 Ltda.	1.325	1.285
Brdu Spe Luziania SA SCP	1.355	975
Água Brasil Spe Imperatriz 03 Ltda.	796	664
Água Brasil Spe Imperatriz 04 Ltda.	1.212	457
Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	51	856
BrDU Spe Tangará Da Serra Ltda SCP	66	334
BrDU Spe Orlando Ltda.	-	25
BrDU Spe Zurique Ltda.	2.632	2.879
BrDU Spe Itupeva Ltda.	355	86
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda.	687	999
Spe Parque Dos Ventos Ltda.	8	28
BrDU Spe Parque Da Mata Ltda.	266	-
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.124	1.294
Tangara Da Serra 03 Spe Ltda.	185	-
	12.286	11.531

De acordo com a avaliação de seus assessores jurídicos, os processos classificados como de risco possível totalizam R\$ 6.740 no consolidado (R\$ 3.884 em 2024). Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2025, a controladora não possuía demandas classificadas como de perda provável ou possível.

BrDU Urbanismo S.A.

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

13.2. Movimentação da provisão para demandas judiciais

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	24.415
Movimentação	(12.884)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.531
Novas provisões	3.806
Mudança de prognóstico	(734)
Processos encerrados e pagos em 2025	(602)
Processos encerrados e transferidos para acordos	(1.715)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	12.286

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2025 é de R\$362.855, dividido em 615.454.574 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Sócios	31/12/2025			31/12/2024		
	R\$	Ações ordinárias	%	R\$	Ações ordinárias	%
JFG Construções e Participações Ltda	362.855	615.454.574	100%	305.544	518.248.306	100%
	362.855	615.454.574	100%	305.544	518.248.306	100%

Conversão de mútuos financeiros em ações (AGE de 28 de janeiro de 2025 e AGE de 05 de dezembro de 2025)

Em 28 de janeiro de 2025 e 05 de dezembro de 2025, foram realizadas (AGEs - Assembleia Geral Extraordinária) em que foi deliberada a conversão de mútuos financeiros da JFG Construções e Participações Ltda em ações ordinárias nominativas conforme quadro abaixo:

Movimentação	Quantidade de ações ordinárias	Valor R\$	Valor por ação em R\$
Saldo em 31/12/2024	518.248.306	305.544	R\$0,590
AGE 28 de janeiro de 2025 (conversão de mútuo de 2024)	42.346.438	24.965	R\$0,590
AGE 05 de dezembro de 2025 (conversão de mútuo)	54.859.830	32.345	R\$0,590
Saldo em 31/12/2025	615.454.574	362.855	R\$0,590

BrDU Urbanismo S.A.

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

14.2. Destinação dos resultados do exercício

Conforme o estatuto social, a destinação do lucro líquido do exercício segue as seguintes diretrizes:

Reserva legal: 5% do lucro líquido ajustado do exercício para a reserva legal, até que esta atinja 20% do capital social. O estatuto prevê a distribuição de dividendos aos acionistas no mínimo de 25% do lucro líquido ajustado do exercício, após a constituição da reserva legal e de quaisquer outras reservas.

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve distribuição de lucros, pelo fato da Companhia apresentar prejuízos acumulados.

15. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidas pela OCPC 01 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes. O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Receita de venda a apropriar	56.642	28.277
Custos de venda a apropriar	(28.140)	(11.177)
(=) Resultado bruto a apropriar	28.502	17.101
% Lucro bruto	50%	60%

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

16. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita de venda de lotes	-	-	108.382	75.881
Provisão de distratos	-	-	12.468	22.319
Receita com prestação de serviços	3.487	6.663	1.348	2.025
(-) Impostos	(98)	(155)	(7.248)	(3.611)
(-) Deduções da receita bruta	-	-	(12.149)	(1.833)
Total	3.389	6.508	102.801	94.781

17. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custos do imóveis vendidos	-	-	(42.257)	(37.297)
Custos dos serviços prestados	(4.246)	(2.378)	(4.307)	(2.390)
Provisão para distratos	-	-	(2.164)	(9.089)
Total	(4.246)	(2.378)	(48.728)	(48.776)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Serviços prestados por terceiros	(1.170)	(237)	(7.715)	(11.738)
Despesa com pessoal	(4.239)	(4.861)	(4.801)	(5.459)
Depreciação e amortização	(116)	(101)	(420)	(552)
Impostos e taxas (a)	(141)	(112)	(2.783)	(2.210)
Provisão para demandas judiciais	(45)	(55)	(3.072)	(485)
Aluguel e condomínios	(993)	(568)	(1.180)	(867)
Despesas administrativas (uso e consumo)	(1.004)	(588)	(1.947)	(1.655)
Multas e indenizações	(570)	(392)	(668)	(402)
Cartórios e correios	(123)	(53)	(167)	(638)
Outros gastos operacionais	(246)	(1.111)	(594)	(479)
Total	(8.647)	(8.078)	(23.693)	(24.485)

(a) Substancialmente composto por IPTU e ITU.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

19. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Atualização monetária	-	-	-	785
Desconto obtido	6	7	33	25
Juros e multas	-	-	44	-
Rendimentos de aplicações financeiras	41	22	650	414
Juros sobre partes relacionadas	-	960	-	7.250
Outros	-	-	887	-
	47	989	1.614	8.474
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(119)	(28)	(1.885)	(2.229)
Juros e multas	(108)	(3)	(1.751)	(788)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(507)	(1.835)	(20.300)	(22.175)
Juros sobre partes relacionadas	(2.348)	-	(381)	-
Indenizações	-	-	(2.611)	(3.785)
Outros	(34)	(104)	(1.259)	(244)
	(3.116)	(1.970)	(28.187)	(29.221)
Total	(3.067)	(981)	(26.573)	(20.747)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

20. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros, todos classificados pelo custo amortizado. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

		Controladora		Consolidado		31/12/2025 e 31/12/2024
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
Ativos financeiros						
Caixa e bancos	(i)	15	13	1.724	3.493	Custo amortizado
Equivalentes de caixa - aplicação financeira	(ii)	16	41	3.439	1.176	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	(iii)	-	-	358.940	331.370	Custo amortizado
Contas a receber com partes relacionadas	(iv)	35.998	18.270	57.559	35.029	Custo amortizado
Outros créditos		74	830	5.874	7.267	Custo amortizado
Passivos financeiros						
Credores por imóveis compromissados	(v)	-	-	176.048	201.275	Custo amortizado e valor justo por meio do resultado
Fornecedores	(vi)	384	275	4.032	4.721	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(vii)	5.619	54	147.765	142.992	Custo amortizado
Contas a pagar com partes relacionadas	(iv)	56.637	65.561	13.071	35.014	Custo amortizado
Distratos a pagar	(vi)	-	-	9.783	6.955	Custo amortizado
Outros débitos	(viii)	6	78	17.376	19.460	Custo amortizado

- (i) Caixa e bancos: os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Equivalentes de caixa: aplicação financeira - são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e são avaliadas pelo valor justo por meio do resultado.
- (iii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras decorrente das vendas de imóveis à prazo para os clientes. O saldo de contas a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado e são mantidos a valor presente;
- (iv) Partes relacionadas: Corresponde a empréstimos obtidos e concedidos, adiantamento para futuro aumento de capital, transações com pessoas ligadas e dividendos a receber e a pagar entre empresas para compor o caixa (gestão de caixa único do Grupo).
- (v) Credores por imóveis compromissados: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras decorrente do passivo financeiro originado pela aquisição de terrenos via parcerias imobiliárias. As parcelas referentes às unidades vendidas são mensuradas pelo custo amortizado, sendo o percentual estabelecido entre as partes. O valor a pagar referente às unidades não vendidas, é mensurado pelo valor justo dessas unidades, aplicando o percentual devido à cada parceiro.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

- (vi) Fornecedores e distratos a pagar: os valores estimados de mercado para as obrigações com fornecedores imobiliárias decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material e clientes decorrente de distratos de unidades.
- (vii) Empréstimos e financiamentos: Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2025 e 2024 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (viii) Outros débitos - Valores a pagar diversos apresentados nas demonstrações financeiras, tais como valores a pagar decorrente de aquisições de participação societária e outros compromissos com terceiros e são mantidos a valor presente.

A Companhia e suas controladas não participam em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. Tem sua origem nas contas a receber de clientes, depósitos em bancos e outros ativos financeiros. A qualidade do crédito dos ativos financeiros com instituições financeiras é de primeira linha e com taxas compatíveis com o mercado.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

Gestão de risco de capital

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

Exposição a riscos de taxa de juros

O passivo financeiro da Companhia exposto ao risco das taxas de juros está associado, em sua maioria, às securitizadoras registradas em empréstimos e financiamentos e aos credores por imóveis compromissados conforme demonstrado no quadro abaixo.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base de 31 de dezembro de 2025, considerando as projeções de taxas alinhadas com previsões do mercado. A Administração utilizou as taxas projetadas já divulgadas, como segue:

		Consolidado					
		Cenários					
		Em R\$ 31/12/2025	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%	Redução 25%	Redução 50%
Risco de juros							
Cenários e níveis de taxa de juros							
Flutuação na taxa do CDI	(i)		12,25%	15,31%	18,38%	9,19%	6,13%
Flutuação na taxa do IPCA	(i)		4,05%	5,06%	6,08%	3,04%	2,03%
(+) Aplicações financeiras nacionais suscetíveis ao CDI	CDI	1.724	1.935	1.988	2.041	1.882	1.830
(+) Partes relacionadas - ativas suscetíveis ao IPCA	IPCA	4.039	4.203	4.243	4.284	4.162	4.121
(-) Partes relacionadas - passivas suscetíveis ao IPCA	IPCA	(5.271)	(5.484)	(5.538)	(5.591)	(5.431)	(5.378)
(-) Empréstimos e financiamentos suscetíveis ao CDI	CDI	(3.239)	(3.636)	(3.735)	(3.834)	(3.537)	(3.437)
(-) Empréstimos e financiamentos suscetíveis ao IPCA	IPCA	(138.924)	(144.550)	(145.957)	(147.364)	(143.144)	(141.737)
Exposição líquida do balanço patrimonial, após análise de cenários		(141.671)	(147.532)	(148.999)	(150.464)	(146.068)	(144.601)
Impacto de oscilação da taxa no resultado				(1.467)	(2.932)	1.464	2.931

		Consolidado					
		Cenários					
		Em R\$ 31/12/2024	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%	Redução 25%	Redução 50%
Risco de juros							
Cenários e níveis de taxa de juros							
Flutuação na taxa do CDI	(i)		12,50%	15,63%	18,75%	9,38%	6,25%
Flutuação na taxa do IPCA	(i)		4,28%	5,35%	6,42%	3,21%	2,14%
(+) Aplicações financeiras nacionais suscetíveis ao CDI	CDI	1.176	1.323	1.360	1.397	1.286	1.250
(+) Partes relacionadas - ativas suscetíveis ao IPCA	IPCA	3.814	3.977	4.018	4.059	3.936	3.896
(-) Partes relacionadas - passivas suscetíveis ao IPCA	IPCA	(24.896)	(25.962)	(26.228)	(26.494)	(25.695)	(25.429)
(-) Empréstimos e financiamentos suscetíveis ao CDI	CDI	(942)	(1.060)	(1.089)	(1.119)	(1.030)	(1.001)
(-) Empréstimos e financiamentos suscetíveis ao IPCA	IPCA	(142.017)	(148.095)	(149.615)	(151.134)	(146.576)	(145.056)
Exposição líquida do balanço patrimonial, após análise de cenários		(162.865)	(169.816)	(171.554)	(173.292)	(168.079)	(166.341)
Impacto de oscilação da taxa no resultado				(1.738)	(3.476)	1.738	3.476

(i) Conforme taxas de CDI, IPCA e IGPM projetadas para os próximos 12 meses, divulgada no relatório de projeções pelo Focus - Bacen.

Os valores justos, demonstrados nos quadros acima, partem da posição de endividamento em 31 de dezembro de 2025, porém não refletem uma previsão de realização devido ao dinamismo do mercado financeiro e da economia, esta variação está constantemente monitorada pela Companhia se tem o mesmo comportamento do lastro de garantia.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização; As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.
