

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário 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	
Balancos patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Gamaro Desenvolvimento Imobiliário 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 e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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:

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

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

São Paulo, 30 de abril de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC SP-246234/O

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.225	2.083	10.166	4.525
Contas a receber	5	-	-	5.668	78
Imóveis a comercializar	6	-	-	60.486	76.183
Impostos a recuperar		151	187	156	203
Adiantamentos		2	11	242	12
Total do ativo circulante		4.378	2.281	76.718	81.001
Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	20.345	-
Imóveis a comercializar	6	-	-	42.621	-
Impostos a recuperar		502	316	527	320
Adiantamentos		84	137	84	138
Depósitos judiciais		13	179	13	179
Investimentos	8	83.682	36.147	3.948	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	8	3.303	2.253	-	-
Imobilizado		18	21	18	21
Intangível		19	69	19	69
Total do ativo não circulante		87.621	39.122	67.575	727
Total do ativo		91.999	41.403	144.293	81.728

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	9	33	148	1.478	2.083
Obrigações trabalhistas e tributárias	10	370	316	665	334
Tributos de recolhimento diferido	11	-	-	160	-
Adiantamentos de clientes	12	-	-	12.495	24.580
Partes relacionadas	7	12.600	-	11.946	-
Total do passivo circulante		13.003	464	26.744	26.997
Não circulante					
Tributos de recolhimento diferido	11	-	-	590	-
Adiantamentos de clientes	12	-	-	16.932	13.795
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	19.335	-
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	14	12.445	10.215	12.445	10.215
Provisão para garantia	14	-	-	1.698	-
Provisão para perda de investimentos	8	6	3.235	-	3.230
Total do passivo não circulante		12.451	13.450	51.000	27.240
Patrimônio líquido					
Capital social		90.000	90.000	90.000	90.000
Capital a Integralizar		(3.697)	(41.497)	(3.697)	(41.497)
Prejuízos acumulados		(19.758)	(21.014)	(19.758)	(21.014)
Patrimônio líquido atribuído aos controladores	15	66.545	27.489	66.545	27.489
Participação de não controladores		-	-	4	2
Total do patrimônio líquido		66.545	27.489	66.549	27.491
Total do passivo e do patrimônio líquido					
		91.999	41.403	144.293	81.728

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

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	16	-	-	57.386	412
Custo dos imóveis vendidos, locações e serviços prestados	17	-	-	(40.420)	(26)
Lucro bruto		-	-	16.966	386
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas administrativas, comerciais e gerais	17	(10.389)	(9.366)	(18.490)	(13.607)
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	17	(2.396)	(3.436)	(2.396)	(3.436)
Resultado de equivalência patrimonial	8	13.238	(8.946)	4.803	(5.108)
Outras (despesas) receitas operacionais		12	125	1	125
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social		465	(21.623)	884	(21.640)
Receitas financeiras	18	841	650	1.505	726
Despesas financeiras	18	(50)	(41)	(108)	(52)
Resultado financeiro líquido		791	609	1.397	674
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		1.256	(21.014)	2.281	(20.966)
Imposto de renda e contribuição social correntes	19	-	-	(663)	(40)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	-	-	(360)	(6)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		1.256	(21.014)	1.258	(21.012)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores		1.256	(21.014)	1.256	(21.014)
Participação de acionistas não controladores		-	-	2	2
(Prejuízo) Lucro por ação do capital social - R\$	15.e	0,01	(0,43)		

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

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	1.256	(21.014)	1.258	(21.012)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	1.256	(21.014)	1.258	(21.012)
Total do resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas controladores	1.256	(21.014)	1.256	(21.014)
Participação de acionistas não controladores	-	-	2	2

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

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Reserva de Lucros					Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido atribuído aos controladores	Participação dos não controladores	Total do Patrimônio líquido
		Capital social	Capital a Integralizar	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2023		466.006	-	36.187	23.681	9.028	-	534.902	9.675	544.577
Aumento de capital social	15.a	53.697	(41.497)	-	-	-	-	12.200	-	12.200
Redução de capital social – Cisão	15.a	(465.906)	-	16	(23.681)	(9.028)	-	(498.599)	(9.675)	(508.274)
Absorção da reserva de capital	15.a	36.203	-	(36.203)	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	15.b	-	-	-	-	-	(21.014)	(21.014)	2	(21.012)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		90.000	(41.497)	-	-	-	(21.014)	27.489	2	27.491
Integralização de capital	15.a	-	37.800	-	-	-	-	37.800	-	37.800
Lucro líquido do exercício	15.b	-	-	-	-	-	1.256	1.256	2	1.258
Saldos em 31 de dezembro de 2025		90.000	(3.697)	-	-	-	(19.758)	66.545	4	66.549

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

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	1.256	(21.014)	2.281	(20.966)
Ajustes:				
Resultado de equivalência patrimonial	8	(13.238)	8.946	(4.803)
Depreciações e amortizações		35	71	35
Impostos correntes com recolhimento diferido		-	-	360
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	14	2.230	3.436	2.230
Provisão para garantia	14	-	-	1.698
Ajuste a valor presente	5	-	-	2.895
Amortização de mais valia	8	18	-	-
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber		-	-	(28.830)
Impostos a recuperar		(130)	286	(160)
Imóveis a comercializar		-	-	(24.749)
Depósitos Judiciais		166	-	166
Adiantamentos		63	(80)	(176)
Dividendos recebidos		-	1.500	-
Variação nos passivos operacionais:				
Fornecedores		(115)	(210)	(605)
Obrigações trabalhistas e tributárias		54	(34)	331
Adiantamentos recebidos de clientes		-	-	(8.948)
Imposto de renda e contribuição pagos no exercício		-	-	(614)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	13	-	-	(2.112)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais		(9.661)	(7.099)	(61.001)
Fluxo de caixa de atividades de investimento				
Recebimento pela venda de investimento	-	-	-	-
Dividendos recebidos de controladas	8	-	349	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	8	(1.050)	(2.234)	-
Aporte de capital em investida	8	(37.546)	(5.626)	(2.375)
Intangível e imobilizado		(1)	(1)	-
Caixa líquido (aplicado) gerado pelas atividades de investimento		(38.597)	(7.512)	(2.375)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento				
Aumento de capital social	15	37.800	12.200	37.800
Captação de empréstimos e financiamentos	13	-	-	19.271
Partes relacionadas	7	12.600	-	11.946
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		50.400	12.200	69.017
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		2.142	(2.411)	5.641
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício		2.083	4.494	4.525
No final do exercício		4.225	2.083	10.166
Redução do caixa e equivalentes de caixa		2.142	(2.411)	5.641

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

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia") foi constituída em 18 de junho de 2012, atua sob a forma de sociedade anônima de capital fechado e tem sua sede na cidade de São Paulo, na avenida Chedid Jafet, 222 - 1º Andar - Bloco C, Edifício Millenium Office Park.

As operações compreendem o planejamento, desenvolvimento de projetos, incorporação, divulgação e comercialização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos na forma da legislação vigente, e também a participação, direta ou indireta, em outras sociedades.

As operações da Companhia são conduzidas no contexto de um conjunto de empresas, nas quais certas operações têm a coparticipação ou intermediação de empresas associadas. O benefício dessas operações e os custos da estrutura operacional e administrativa, observada a praticabilidade da atribuição, são absorvidos em conjunto ou individualmente.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da CPC 47 (IFRS 15).

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a base contábil de continuidade operacional, ou seja, que a Companhia está operando e continuará a operar em futuro previsível. A diretoria efetuou avaliação quanto a capacidade da Companhia em manter sua continuidade operacional, e não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto.

2.1. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas, sendo todos os valores apresentados em milhares de reais (R\$).

2.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a diretoria faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos descritos abaixo:

Valor realizável líquido

Anualmente, a Companhia e suas controladas revisam o valor de seus imóveis a comercializar (terrenos e imóveis em construção) para identificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente da análise do valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido é constituída provisão.

Valor recuperável

Avaliação do valor recuperável de ativos: a diretoria 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 nas contas a receber, nos investimentos, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Custos orçados

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

Provisão para perdas de crédito esperada e provisão para distratos

A diretoria da Companhia revisa periodicamente as premissas para constituição da provisão para perdas de crédito esperada e de provisão para distratos, face ao acompanhamento e a revisão dos históricos de suas operações correntes e para melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face as características de cada cliente.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, e for possível estimar seu valor de maneira confiável.

A diretoria da Companhia reconhece provisão para riscos judiciais quando há expectativas de perdas.

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. As informações sobre as provisões para riscos judiciais estão demonstradas na nota explicativa nº 16.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Os passivos contingentes são também apenas divulgados em nota explicativa.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras.

Provisão para garantia

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até 5 anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas sociedades subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados são de 1% (1% em 2025) do valor da obra, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério contábil, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 32 - "tributos sobre o lucro", e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento das parcelas em aberto de clientes.

2.4. Base de consolidação

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de suas controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.4. Base de consolidação

Saldos e transações entre partes relacionadas intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

As políticas contábeis foram aplicadas de maneira consistente pelas entidades consolidadas.

Descrição dos principais procedimentos de consolidação

- (i) Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas.
- (ii) Eliminação da participação no capital, nas reservas e nos lucros acumulados da empresa controlada.
- (iii) Destaque do valor da participação dos cotistas minoritários nas demonstrações financeiras consolidadas.

Participação de acionistas não controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição.

Mudanças na participação da controladora em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

2.5. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

Na apropriação da receita e resultado com a venda de imóveis, nas sociedades investidas, consolidadas as seguintes práticas são adotadas:

Na venda de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no. 02/2018.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras—Continuação

2.5. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido, incluindo o custo do terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.

A receita com venda de unidades imobiliárias é mensurada pelo valor efetivamente contratado, sendo os valores de contas a receber, calculados a valor presente considerando os prazos dos recebimentos futuros.

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) Venda de bens (incorporação imobiliária)

(a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, adotaram o CPC 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2017, antecipadamente, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras—Continuação

2.5. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras—Continuação

i) Venda de bens (incorporação imobiliária) --Continuação

- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:--Continuação

O Ofício Circular afirma que a aplicação da CPC47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltados a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de IF as unidades são dadas como garantia.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.5. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação

i) Venda de bens (incorporação imobiliária)--Continuação

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:--Continuação

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

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

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas as receitas de imóveis vendidos, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.5. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação

i) Venda de bens (incorporação imobiliária)--Continuação

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:--Continuação

- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.
 - As demais despesas, incluindo, os estandes de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 17.
- (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado na rubrica de receita operacional líquida conforme apresentado na Nota Explicativa 16.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.5. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação

i) Venda de bens (incorporação imobiliária)--Continuação

- (d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontram-se na Nota Explicativa nº 2.3.

ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendida após a entrega das chaves.

Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no período em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na Nota Explicativa nº 2.5 (i) "encargos financeiros".

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.5. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação

iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Permutas: (i) As permutas de terrenos (físicas), com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização; (2) as permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevalcem para estas transações (permuta física e financeira) os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A classificação entre o passivo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a diretoria analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções.

A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todos os empreendimentos imobiliários da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto ao longo da construção dos mesmos, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização. A classificação entre o passivo circulante e o passivo não circulante é realizada de acordo com a curva estimada de gastos históricos dessa natureza com os empreendimentos imobiliários da Companhia, definidos pela área de Engenharia.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.5. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação

iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária--Continuação

Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registradas em conformidade com o regime de competência dos períodos.

Receita de aluguel

As receitas dos serviços compreendem o valor reconhecido através de contratos de locação dos imóveis da Companhia e suas controladas firmados com terceiros. As receitas são registradas no mês em que os serviços são prestados.

2.6. Caixa e equivalentes de caixa

São considerados como caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez, cujo vencimento original igual ou menor do que 90 dias e que têm baixo risco de variação no valor justo.

São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada balanço, em base “*pro rata temporis*”, em linha com os valores de realização.

Na demonstração de fluxo de caixa, caixa e equivalentes de caixa incluem saldos negativos de contas garantidas que são exigíveis imediatamente e são parte integrante da gestão de caixa da Companhia e controladas.

2.7. Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.

A perda estimada com créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber, e também constituída de acordo com a perda esperada da Companhia.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.7. Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis--Continuação

A provisão para distrato é constituída pela diretoria quando existem evidências objetivas de que a Companhia ou promitente comprador distrate à unidade em algum momento, por quaisquer motivos. Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não devolverá aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial de devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "Outros passivos", no balanço patrimonial.

2.8. Imóveis a comercializar

Referem-se aos valores empregados na construção de empreendimento imobiliário e são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção.

Custos de empréstimo que são diretamente atribuíveis à aquisição ou construção de um ativo qualificável são reconhecidos como parte do custo do bem em construção.

Formação do custo

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

Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriados no resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

Permuta

A Companhia e suas controladas adquirem parte dos terrenos mediante operações de permuta, nas quais, em troca de terrenos adquiridos, compromete-se a: entregar unidades imobiliárias do empreendimento em construção.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.8. Imóveis a comercializar--Continuação

Capitalização de encargos financeiros

Os juros dos empréstimos e financiamentos, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários, são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência dos seguintes fatos: (i) que as atividades necessárias para a construção ou para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso; e (ii) que os custos com empréstimos e financiamentos estejam sendo incorridos.

Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriados no resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

Segregação entre circulante e não circulante

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

2.9. Imóveis destinados à venda

Os imóveis (e os grupos destinados à alienação) são classificados como imóveis destinados à venda e mensurados pelo custo de aquisição, líquido da depreciação até a data de decisão da diretoria de vendê-los.

Essa condição será considerada satisfeita somente quando a venda for altamente provável e os ativos estiverem disponíveis para venda imediata em sua condição presente.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.10. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (“*impairment*”) acumuladas.

Custos de empréstimo que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos como parte do custo do imobilizado em construção.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado.

Custos subsequentes

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Companhia e suas controladas e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção no dia a dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Depreciação

A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, ou outro valor substituto do custo, deduzido do valor residual.

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o que mais perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo. Ativos arrendados são depreciados pelo período que for mais curto entre o prazo do arrendamento e as suas vidas úteis, a não ser que esteja razoavelmente certo de que a Companhia e suas controladas irão obter a propriedade ao final do prazo do arrendamento. Terrenos não são depreciados.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.11. Intangíveis

Ativos intangíveis referem-se à aquisição de software adquiridos de terceiros e que têm vidas úteis finitas, eles são mensurados pelo custo e deduzido da amortização acumulada.

Amortização

A amortização é reconhecida no resultado baseando-se no método linear baseada nas vidas úteis estimadas de ativos intangíveis, a partir da data em que estes estão disponíveis para uso. As vidas úteis estimadas para o período corrente e comparativo são de 5 anos.

2.12. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definida como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de descontos antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis a venda do ativo ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado ativo, ou no preço da transação mais recente de ativos semelhantes. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não foram identificadas perdas ao valor recuperável dos ativos.

2.13 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômico-futuro serão gerados em favor da Companhia e suas controladas e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.13. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)--Continuação

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

2.14. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável.
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionadas as provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

A provisão para demandas judiciais e administrativas especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e pela diretoria da Companhia, inclusive quanto a sua classificação no não circulante.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.15. Ajuste a valor presente

A Companhia ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.16. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados conforme abaixo:

- (a) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-lo até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.
- (b) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-lo até o fim do recebimento dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.
- (c) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, que correspondem a ativos que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de resultado.

No reconhecimento inicial a Companhia irá avaliar individualmente cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da diretoria.

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

- (i) A instituição não tiver expectativa razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele.
- (ii) A instituição transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou reter os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se a instituição transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.16. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros

Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. No reconhecimento inicial, passivos financeiros são mensurados a valor justo adicionado ou deduzido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou à emissão de tais passivos, exceto por passivos financeiros mensurados ao valor justo.

Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado tem seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original.

A diferença entre o saldo contábil do instrumento remensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do período.

2.17. Dividendos

A distribuição de dividendos para acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício com base no Estatuto Social da Companhia.

2.18. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

2.19. Receita e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e multas. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com multas, juros e variação sobre impostos parcelados.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.20. Benefício de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante que se espera que será pago se a Companhia e suas controladas tiverem uma obrigação legal ou construtiva presente de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

2.21. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

Impostos correntes

- Regime Especial de Tributação (RET): representam e substituem o imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS de Controladas. As receitas financeiras vinculadas a incorporação imobiliária são tributadas com base no RET, assim o imposto é calculado à alíquota de 4% sobre o total de recebimentos de clientes de unidades vendidas.
- Lucro presumido: as receitas financeiras vinculadas a incorporação imobiliária bem como as receitas de aluguel de controladas foram tributadas com base no lucro presumido, o imposto de renda e contribuição social são calculados, à alíquota de 34% sobre o lucro presumido da Companhia.
- Lucro real: a Controladora optou pelo regime do lucro real no exercício. O imposto de renda e contribuição social foram calculados, respectivamente sobre às alíquotas de 15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 para imposto de renda, e de 9% para contribuição social.

2.22. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) IAS 17) - Demonstrações dos Fluxos de Caixa.

2.23. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

a) IFRS 18: Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras

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

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

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

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

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

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

b) IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) –Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Como os instrumentos patrimoniais do Grupo são negociados publicamente, ele não é elegível para a aplicação do IFRS 19.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e bancos	94	48	828	182
Aplicações financeiras	4.131	2.035	9.338	4.343
	4.225	2.083	10.166	4.525

As aplicações financeiras referem-se substancialmente a certificados de depósitos bancários, remuneradas a taxas de mercado, tendo como característica alta liquidez, baixo risco de crédito e remuneração pela variação de aproximadamente 75% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber

São compostos por:

	Consolidado	
	2025	2024
Incorporação imobiliária	28.908	-
Serviços de intermediação imobiliária	-	78
Ajuste a valor presente	(2.895)	-
	<u>26.013</u>	<u>78</u>
Circulante	5.668	78
Não circulante	20.345	-

As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) mais juros de 12% ao ano após a entrega das chaves.

O ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto média de 7,70% nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025. A taxa utilizada é a NTN-B, revisada periodicamente pela diretoria da Companhia.

O saldo de contas a receber, antes do ajuste a valor presente, apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Consolidado	
	2025	2024
2025	-	78
2026	6.298	-
Após 2026	22.610	-
	<u>28.908</u>	<u>78</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber:

	Consolidado	
	2025	2024
A vencer	28.908	78
Vencidos:		
Até 30 dias	-	-
De 30 a 60 dias	-	-
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 120 dias	-	-
Acima de 120 dias	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6. Imóveis a comercializar

Representado pelos terrenos e custos incorridos dos empreendimentos imobiliários em construção e disponíveis para venda ou incorporação, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado	
	2025	2024
Terreno (a)	45.628	76.183
Imóveis em construção	55.304	-
Imóveis concluídos	-	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 13)	2.175	-
	103.107	76.183
Circulante	60.486	76.183
Não circulante	42.621	-

(a) Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de terrenos refere-se ao empreendimento Maracatins que será lançado em 2026, em 2025 o saldo refere-se aos empreendimentos GMR Leopoldo (Art'Stone) lançado em novembro de 2024 e GMR Siqueira, que foi lançado durante o exercício de 2025. Assim que lançados os terrenos são reclassificados como "Imóveis em construção".

A diretoria da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram identificadas perdas desses estoques.

7. Partes relacionadas

a) Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Passivos financeiros</u>				
GMR Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.600	-	-	-
SCP Maracatins Valora	-	-	11.946	-
Total passivo	12.600	-	11.946	-

Os valores registrados no passivo referem-se a operações de mútuo, baseadas em contratos que não possuem prazo de vencimento estipulado, juros e encargos financeiros.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7. Partes relacionadas--Continuação

b) Remuneração de administradores e diretores

A Companhia apresenta no quadro a seguir informações sobre remuneração da Administração:

	Consolidado	
	2025	2024
Remuneração da Administração	5.031	4.352

8. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Participações em controladas	79.366	35.760	-	-
Participação em não controlada	3.948	-	3.948	-
Mais-valia de terreno (a)	368	387	-	-
	83.682	36.147	3.948	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	3.303	2.253	-	-
Provisão para perdas com investimentos em controladas	(6)	(5)	-	-
Provisão para perdas com investimentos em não controladas	-	(3.230)	-	(3.230)
	(6)	(3.235)	-	(3.230)
	86.979	35.165	3.948	(3.230)

(a) A mais-valia de terrenos é amortizada ao custo dos imóveis vendidos, de acordo com o percentual de vendas.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Composição e informações financeiras sumarizadas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

	Capital social		Participação total		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Equivalência	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Sociedades controladas																
GMR Vendas Intermed. Imob. Ltda.	200	50	99%	99%	389	189	40	30	349	159	177	166	348	159	175	166
GMR 12 Empreend. Imob.Ltda.	-	-	100%	0%	4	-	10	5	(6)	(5)	(1)	(2)	(6)	(5)	(1)	(2)
GMR 17 Empreend. Imob. Ltda.	3.235	-	100%	0%	-	-	1	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-
GMR 16 Empreend. Imob.Ltda (Maracatins).	27.000	-	100%	0%	46.522	-	19.544	-	26.978	-	(22)	-	26.978	-	(22)	-
GMR Siqueira Empreend. Imob.Ltda.	23.156	15.001	100%	100%	34.839	28.358	14.878	13.797	19.962	14.561	(2.754)	(175)	19.962	14.561	(2.754)	(175)
GMR Leopoldo Empreend. Imob.Ltda.	25.000	25.000	100%	100%	65.804	28.358	33.726	29.131	32.078	21.041	11.037	(3.827)	32.078	21.041	11.037	(3.827)
Subtotal													79.360	35.756	8.435	(3.838)
Sociedade controladas em conjunto																
GMR CP Sousa Ramos Empreend. Imob. Ltda.	7.500	3.757	50%	50%	34.143	17.828	26.246	21.058	7.897	(3.230)	9.607	(5.108)	3.948	(3.230)	4.803	(5.108)
Subtotal													3.948	(3.230)	4.803	(5.108)
Classificados como:																
Investimentos líquidos das provisões para perdas													83.308	497.998	13.238	(8.946)
													83.314	35.760		
													(6)	(3.235)		
													83.308	32.525		

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Movimentação de investimentos líquida da provisão para perdas com investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldos no início do exercício	32.912	36.581	(3.230)	-
Adições por aporte de capital (a)	37.544	5.626	2.375	1.878
Dividendos	-	(349)	-	-
Amortização de mais valia	(18)	-	-	-
Equivalência patrimonial	13.238	(8.946)	4.803	(5.108)
Saldo no final do exercício	83.676	32.912	3.948	(3.230)

(a) Refere-se à integralização dos adiantamentos para futuro aumento de capital de suas controladas.

(b) Refere-se a ganho e perdas em transações com sócios, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 17.c.

(c) Refere-se ao ágio da integralização das quotas da GMR Leopoldo e GMR Siqueira, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 17.a.

8.3. Adiantamento para futuro aumento de capital

	Controladora	
	2025	2024
GMR Siqueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	350	-
GMRBC Maracatins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	710	-
GMR Vendas Intermediação Imobiliária Ltda.	-	15
GMR 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	5
GMR 13 Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.233	2.233
	3.303	2.253

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fornecedores	33	148	1.478	2.083
	33	148	1.478	2.083

10. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Pis	1	3	1	-
Cofins	3	1	7	1
IRPJ	-	-	27	4
CSLL	-	-	31	5
ISS	-	-	4	4
Ret	-	-	166	-
Impostos retidos a recolher	2	-	67	8
Encargos e provisões trabalhistas	364	312	362	312
	370	316	665	334

11. Tributos de recolhimento diferido

A Companhia possui impostos de recolhimento diferidos, constituídos conforme critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.22.

	Consolidado	
	2025	2024
IRPJ diferido	236	-
CSLL diferido	123	-
COFINS diferido	321	-
PIS diferido	70	-
	750	-
Circulante	160	-
Não circulante	590	-

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	2025	2024
Adiantamento de clientes por recebimento:		
GMR Siqueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	383	-
GMR Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	831	-
	1.214	-
Adiantamento de clientes por permuta - física:		
GMRBC Maracatins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.800	-
GMR Siqueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.457	13.795
GMR Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.956	24.580
	28.213	38.375
Total	29.427	38.375
Circulante	12.495	24.580
Não circulante	16.932	13.795

Os recebimentos de clientes são registrados no passivo quando são superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.5.

13. Empréstimos e financiamentos

a) Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	2025	2024
Cédula de Crédito Bancário - CCB (i)	19.335	-
	19.335	-

(i) A operação de Cédula de Crédito Bancário (CCB) está sujeita à variação do CDI, acrescida de taxas de 2,4% a.a.

As garantias dadas ao empréstimo são os imóveis do empreendimento "Condomínio Art'Stone Itaim" da investida GMR Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O contrato de operação de crédito imobiliário possui cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, entretanto, essas cláusulas não estão vinculadas com a manutenção de indicadores financeiros. A apresentação das demonstrações financeiras nos prazos definidos contratualmente é uma das cláusulas aplicáveis.

A Companhia e suas controladas não identificaram nenhum evento de não conformidade em 31 de dezembro de 2025.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

b) Movimentação de empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos apresentam a seguinte movimentação:

	Consolidado	
	2025	2024
Saldos no início do exercício	-	-
Captação de financiamentos	19.271	-
Pagamentos de empréstimos (juros)	(2.112)	-
Juros sobre empréstimos capitalizados (Nota 6)	2.176	-
Saldo no final do exercício	19.335	-

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de empréstimos e financiamentos não circulante apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2025	2024
2025	-	-
2026	-	-
2028 em diante	19.335	-
	19.335	-

14. Provisões

a) Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas estavam envolvidas em processos de natureza civil, trabalhista e tributárias, decorrentes do curso normal dos seus negócios, que não envolvem valores individuais significativos. Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da diretoria, foi registrada provisão para essas demandas judiciais, cuja probabilidade de perda foi classificada como provável, nos montantes demonstrados no quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo anterior	10.215	6.779	10.215	6.779
Adições, líquidas	2.230	3.436	2.230	3.436
Saldo final	12.445	10.215	12.445	10.215

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas apresentam um saldo de contingências possíveis no valor de R\$308 (R\$222 em 31 de dezembro de 2024).

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14. Provisões--Continuação

b) Provisão de garantia

A Companhia concede garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, pelo período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida considerando a estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão para garantias é registrada nas controladas ao longo da construção dos empreendimentos e, após a entrega destes, tem início o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados são de 1% a 2% do valor da obra.

	<u>Consolidado</u>
Saldo anterior	-
Adições líquidas	<u>1.698</u>
Saldo final	<u>1.698</u>

c) Provisão de distrato

A Companhia tem por política a constituição de provisão para distratos para os clientes que apresentam evidências significativas de cancelamento de seus contratos, tanto para as obras entregues e em processo de repasse ou financiamento próprio, quanto aquelas em fase de construção. Para 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram identificadas evidências significativas para constituição de correspondente provisão.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social integralizado da Companhia em 31 de dezembro de 2025 é de R\$86.303 (R\$48.503 em 31 de dezembro de 2024), representados por 86.303 ações ordinárias, nominativas sem valor nominal.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social—Continuação

Em 31 de dezembro de 2023, a diretoria realizou Assembleia Geral Extraordinária, aprovando a cisão parcial da Companhia, com seus efeitos aplicáveis em 01 de janeiro de 2024. O acervo líquido cindido montou R\$465.906, com a consequente redução do capital social. Os ativos cindidos estavam apresentados como ativos mantidos para venda em 31 de dezembro de 2023, e detalhes dessa cisão foram divulgados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Em 10 de julho de 2024, foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária o aumento no capital social no valor de R\$36.203, mediante capitalização da reserva de ágio (reserva de capital) da Companhia, com a emissão de 36.203.100 (trinta e seis milhões, duzentos e três mil e cem) ações ao preço por ação de R\$1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas.

Em 28 de novembro de 2024, foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social no valor de R\$53.697 pela acionista Carmem Silvia Rodrigues Maia, mediante a emissão de 53.696.900 (cinquenta e três milhões, seiscentos e noventa e seis mil e novecentas) ações ao preço por ação de R\$1,00 (um real) cada, para as quais foram subscritas e integralizadas R\$12.200, restando um capital social a integralizar de R\$41.497.

Neste mesmo ato foi atribuído o montante de R\$36.203 para a conta de reserva de capital da Companhia, em decorrência de ágio na subscrição das referidas ações.

Durante o exercício de 2025, a acionista Carmem Silva Rodrigues Maia integralizou R\$37.800 do capital a integralizar, restando o montante de R\$3.697 em 31 de dezembro de 2025.

As ações ordinárias possuem as seguintes características:

As ações ordinárias conferem o direito a um voto nas Assembleias Gerais ou o direito ao voto múltiplo nos casos e na forma previstos em lei. As ações ordinárias conferem direito ao recebimento de dividendos.

Em 31 de dezembro de 2025 a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Acionistas	Ações ordinárias	Capital votante - %
Carmem Silvia Rodrigues Maia	90.000	100%
	<u>90.000</u>	<u>100%</u>

b) Reserva legal e de retenção de lucros

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital. A reserva de retenção de lucros refere-se ao saldo remanescente de lucros acumulados, ainda não distribuídos pela Companhia.

c) Destinação dos lucros

Conforme estabelecido no estatuto social da Companhia, os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a assembleia geral lhes der, após efetuadas deduções determinadas em lei.

A Companhia poderá, por deliberação da diretoria, levantar balanço semestral e declarar dividendo à conta de lucro apurado nesse balanço. A Companhia poderá ainda levantar balanços e distribuir dividendos em períodos menores, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital, nos termos do artigo 204 da Lei nº 6.404/76.

A diretoria poderá também declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15. Patrimônio líquido—Continuação

c) Destinação dos lucros--Continuação

A destinação de lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	2025	2024
(Prejuízo) Lucro líquido do exercício	1.256	(21.014)
Reserva legal - 5% (i)	-	-
Base de cálculo dos dividendos	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios proposto - 25%	-	-
Retenção de lucros	-	-

(i) Não constituída em 2025 em razão da compensação do lucro líquido com prejuízos acumulados.

d) Lucro básico e diluído por ação

A seguir demonstramos o cálculo do lucro básico e diluído por ação:

	2025	2024
(Prejuízo) Lucro atribuível aos acionistas controladores	1.256	(21.014)
Média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação (em milhares)	86.303	48.503
(Prejuízo)/Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	0,01	(0,43)

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16. Receita líquida

	Consolidado	
	2025	2024
Receita de incorporação imobiliária	56.929	-
Receita de aluguel e serviços	278	447
Receita de prestação de serviços	1.054	-
Impostos sobre receitas	(875)	(35)
Receita operacional líquida	57.386	412

17. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custos dos imóveis vendidos, locações e serviços prestados:				
Custo com venda de imóveis	-	-	(40.420)	-
Custo com locações e serviços prestados	-	-	-	(26)
Total	-	-	(40.420)	(26)
Despesas administrativas, comerciais e gerais:				
Despesas com salários e encargos	(3.365)	(3.296)	(3.365)	(3.296)
Despesas com serviços prestados	(6.413)	(5.421)	(7.383)	(5.627)
Despesas com ocupação de imóvel	(346)	(288)	(346)	(288)
Despesas comerciais	-	-	(6.833)	(3.995)
(Provisão) reversão para contingências	(2.396)	(3.436)	(2.396)	(3.436)
Despesas com depreciação e amortização	(53)	(71)	(53)	(71)
Despesas administrativas	(212)	(290)	(510)	(330)
Total	(12.785)	(12.802)	(20.886)	(17.043)

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	755	553	1.402	629
Juros ativos sobre contas a receber	86	95	100	95
Descontos obtidos	-	2	3	2
	841	650	1.505	726
Despesas financeiras:				
Juros e variações monetárias passivas	(1)	(3)	(5)	(4)
Outras despesas	(49)	(38)	(103)	(48)
	(50)	(41)	(108)	(52)
Total	791	609	1.397	674

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

19. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

A Companhia não apurou resultado tributável nos exercícios de 2025 e de 2024, e também não constituiu imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização futura.

Abaixo segue a reconciliação da despesa de imposto de renda na controladora:

	Controladora	
	2025	2024
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.256	(21.014)
Alíquota base para cálculo da (despesa)/crédito de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Expectativa de (despesa)/crédito de imposto de renda e contribuição social	(427)	7.144
Efeitos das diferenças permanentes:		
Resultado de equivalência patrimonial	4.501	(3.041)
Impostos diferidos ativos não constituídos no exercício	(4.074)	4.103
Prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	-	-

Abaixo segue a reconciliação da despesa de imposto de renda no consolidado:

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

19. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

	Consolidado	
	2025	2024
Receita de controladas consolidadas:		
Investidas pelo lucro presumido	1.332	447
Investidas pelo RET	56.929	-
	58.261	447
Efeito do imposto de renda e da contribuição social corrente no exercício	(663)	(40)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferido no exercício	(360)	(6)
Total de impostos correntes e diferidos	(1.023)	(46)

20. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

	2025	2024
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	113.696	-
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (**)	(76.999)	-

(*) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de distratos, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.

(**) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

a) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumuladas desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2025, e é assim apresentada:

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

20. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar--Continuação

a) Outras informações sobre obras em andamento--Continuação

	<u>R\$</u>
Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	192.256
Receita de imóveis vendidos apropriada	78.560
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	113.696

(*) As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2025, estão demonstrados a seguir:

	<u>R\$</u>
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	80.531
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	165.795
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>246.326</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	52.173
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	76.999
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>129.172</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>375.498</u>

(i) Não contempla custo financeiro capitalizado.

(ii) Não contempla os encargos financeiros a incorrer.

(iii) Não contempla os encargos financeiros incorridos.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros

Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia e controladas apresentam exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito.
- Risco de liquidez.
- Risco de mercado.

Esta nota explicativa apresenta informações sobre a exposição da Companhia e controladas a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia e controladas. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

i) Estrutura do gerenciamento de risco

A Companhia e controladas não possuem um comitê específico de gerenciamento de risco. A diretoria tem a responsabilidade pelo estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco.

ii) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia e controladas caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia e controladas de clientes e em títulos de investimento. A receita da Companhia é baseada na venda de imóveis e são efetuadas para diversos clientes sem concentração específica e com análise rígida de crédito.

Os principais instrumentos financeiros referem-se a caixa e bancos, contas a receber, fornecedores e empréstimos e financiamentos. Considerando a natureza dos saldos, as condições e os vencimentos em curto prazo, os valores contabilizados aproximam-se ao valor justo. Os valores contábeis já estão divulgados nas demais notas explicativas referentes a esses instrumentos financeiros.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

a) Classificação dos instrumentos financeiros

	Classificação	Consolidado	
		2025	2024
<u>Ativos</u>			
Equivalente de caixa	Valor justo pelo resultado	10.166	4.525
Contas a receber	Custo amortizado	26.013	78
<u>Passivos</u>			
Fornecedores	Custo amortizado	1.478	2.083
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	19.335	-
Partes relacionadas	Custo amortizado	11.946	-

iii) *Risco de liquidez*

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia e controladas irão encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia e controladas na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia e controladas.

iv) *Risco de mercado*

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações, têm nos ganhos da Companhia e controladas ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Companhia e controladas não utiliza instrumentos financeiros para proteção das oscilações de passivos de curto prazo denominados em moeda estrangeira relativos a taxas de câmbio, taxas de juros ou no valor em instrumentos financeiros.

v) *Risco de taxas de juros*

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. A Companhia busca diversificar a captação e a aplicação de recursos em termos de taxas pós-fixadas visando à mitigação desse tipo de risco.

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

vi) *Análise de sensibilidade*

Estão expostas a flutuações das taxas de juros as contas a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Os financiamentos para a construção de imóveis e cédula de crédito bancário - CCB estão sujeitos a juros de 2,4% a.a., mais a variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2025, a diretoria da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia.

Para os ativos foi considerado um decréscimo (ativo) ou acréscimos (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando, 13,50% (CDI), e 5,80% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e contas a receber e créditos imobiliários:

	2025	Fator de Risco		Provável	Cenário -25%	-50%
Aplicações financeiras vinculadas	9.338	CDI	13,50%	1.261	946	631
Contas a receber	26.013	INCC	5,80%	1.509	1.132	755
Contas a receber pela venda de investimento	-	Poupança		-	-	-
	35.351			2.770	2.078	1.386
	-					
Empréstimos e Financiamentos						
Credito Imobiliario SFH	19.335	CDI	13,50%	2.610	3.263	3.915
Securitização	-	IPCA	4,30%	-	-	-

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

vii) *Risco de capitalização*

	2025	2024
Dívida de empréstimos, financiamentos	19.335	-
Caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e aplicações financeiras vinculadas	<u>(10.166)</u>	<u>(4.525)</u>
Dívida líquida (positiva)	9.169	(4.525)
Patrimônio líquido	66.545	27.489
Índice de alavancagem financeira - %	<u>13,78%</u>	<u>-16,46%</u>

21.1. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia e controladas para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

21.2. Estimativa do valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil estejam próximos de seus valores justos, considerando os prazos de realização e de liquidação desses saldos.

22. Seguros (informação não auditada)

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes pela diretoria para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As coberturas de seguros em 31 de dezembro de 2025, estão demonstradas a seguir:

<u>Resumo de seguro por modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Risco de engenharia	547.667
Risco cível	<u>8.900</u>
	<u>556.567</u>

Gamaro Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

23. Transações não envolvendo caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia realizou as seguintes operações não envolvendo caixa, portanto, está não está refletida na demonstração do fluxo de caixa:

	2025	2024
Juros capitalizados	2.175	-
Dividendos a pagar	-	10.790
Capital social a integralizar	-	41.497
Adições por aporte de capital	-	36.203

24. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria para emissão em 30 de abril de 2026.