

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do
Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Acionistas da

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da Ariege Empreendimentos Participações S.A. ("Sociedade"), 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 da Ariege Empreendimentos Participações S.A., em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

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". Somos independentes em relação à Sociedade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras 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, 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 nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Ariege Empreendimentos Participações S.A., referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não foram examinadas por nós ou outros auditores independentes.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Sociedade a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 19 de junho de 2026.

Danilo Cioffi da Silva
Contador - CRC SP-311.457/O-5

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Notas	2025	2024	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2025	2024
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	7.633	1	Fornecedores de bens e serviços	9	1.514	153
Títulos e valores mobiliários	4	30.095	3.939	Impostos e contribuições a recolher	-	984	44
Contas a receber	5	92.766	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16 a.	1.930	-
Imóveis a comercializar	6	113.862	148.910	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	14	3.327
Impostos e contribuições a compensar	-	1	1	Obrigações a pagar com partes relacionadas	-	395	-
Despesas com vendas a apropriar	7	2.919	-	Outros passivos	-	1.018	7
Outros ativos	-	565	-	Total do passivo circulante		5.855	3.531
Total do ativo circulante		247.841	152.851				
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Impostos e contribuições a compensar	-	198	119	Provisão para manutenção de imóveis	-	1.480	-
Despesas com vendas a apropriar	7	10.703	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16 a.	1.781	-
Outros ativos	-	-	742	Adiantamentos de clientes	11	53.469	41.335
Imobilizado	8	14.991	-	Total do passivo não circulante		56.730	41.335
Total do ativo não circulante		25.892	861				
Total do ativo				Patrimônio líquido			
		273.733	153.712	Capital social	13 a.)	68.115	101.214
				Reserva de capital	-	63.487	226
				Lucros/ Prejuízos acumulados	-	79.546	(1.628)
				Adiantamento para futuro aumento de capital	13 b.)	-	9.034
				Total do patrimônio líquido		211.148	108.846
				Total do passivo e patrimônio líquido		273.733	153.712

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	2025	2024
Receita líquida operacional		245.382	23
Custo das vendas e serviços realizados		(128.134)	-
Imóveis vendidos		(132.378)	-
Provisão para distrato		4.244	-
Lucro bruto operacional	14	117.248	23
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	15	(22.579)	(68)
Despesas gerais e administrativas	-	(20)	(577)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	-	(45)
Lucro / Prejuízo antes do resultado financeiro		94.649	(667)
Resultado Financeiro	17	3.660	75
Despesas financeiras		(76)	(133)
Receitas financeiras		3.736	208
Lucro/ Prejuízo antes dos impostos		98.309	(592)
Imposto de renda e contribuição social		(5.484)	-
Diferido	16 b.	(1.781)	-
Corrente	16 b.	(3.703)	-
Lucro/ Prejuízo líquido do exercício		92.825	(592)
Lucro básico e diluição por ação		1,36	(0,01)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	2025	2024
LUCRO/ (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	92.825	(592)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	92.825	(592)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Capital Social	Reserva de Capital	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Total
Em 31 de dezembro de 2023		101.170	-	(1.036)	-	100.134
Aumento/ Redução de capital	13 a)	44	-	-	-	44
Capital a Integralizar		-	-	-	120	120
Adiantamento para futuro aumento de capital	12 b)	-	-	-	8.914	8.914
Reserva de capital		-	226	-	-	226
Prejuízo do exercício		-	-	(592)	-	(592)
Em 31 de dezembro de 2024		101.214	226	(1.628)	9.034	108.846
Aumento/ Redução de capital	12 a)	(33.099)	-	1.628	(7.029)	(38.500)
Adiantamento para futuro aumento de capital	12 b)	-	-	-	61.256	61.256
Reserva de capital		-	63.261	-	(63.261)	-
Lucro do exercício		-	-	92.825	-	92.825
Dividendos distribuídos		-	-	(13.279)	-	(13.279)
Em 31 de Dezembro de 2025		68.115	63.487	79.546	-	211.148

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro/ Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social.		98.309	(592)
Ajustes por:			
Depreciação de bens do ativo imobilizado	8/ 15	4.497	-
Rendimentos de aplicações		(3.721)	117
Impostos diferidos		1.930	-
Provisões para garantia		1.863	-
Ajustes a valor presente	5	3.189	-
Encargos capitalizados		113	-
Provisão para distratos	6/ 14	4.244	-
Provisões para risco de crédito	5/ 14	7.986	-
		118.410	(475)
Variação nos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber		(103.941)	-
Imóveis a comercializar		30.691	(49.926)
Despesas com vendas a apropriar		(13.622)	-
Outros ativos		177	742
Impostos e contribuições a compensar		(79)	37
Fornecedores de bens e serviços		1.361	(153)
Contas a pagar por aquisição de imóveis		(3.313)	(3.326)
Impostos e contribuições a recolher		(224)	37
Adiantamentos de clientes		12.134	41.335
Obrigações a pagar com partes relacionadas		395	-
Outros passivos		1.011	(45)
Caixa e equivalentes provenientes/ aplicados das atividades operacionais:		42.617	(11.774)
Impostos e contribuições pagos		(2.539)	-
Caixa e equivalentes provenientes/ (aplicados) das atividades operacionais:		40.078	(11.774)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição de bens do ativo imobilizado	8	(19.488)	(449)
Aplicações financeiras e fundos		(22.435)	3.145
Caixa e equivalentes de caixa provenientes/ (aplicados) nas atividades de investimento		(41.923)	2.696
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento / Redução de capital	13 a)	(38.500)	44
Aporte de capital	13 b)	61.256	9.034
Distribuição de dividendos		(13.279)	-
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de financiamento		9.477	9.078
AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		7.632	-
Saldo inicial		1	1
Saldo final		7.633	1
AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		7.632	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Ariege Empreendimentos Participações S.A. ("Sociedade") foi constituída em 06 de outubro de 2020. A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Sociedade, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela administração em 19 de junho de 2026.

ii) Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Sociedade em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

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

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, contingência, entre outros.

2.3. As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

2.3.1. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

- i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:
 - a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de controle), 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 Sociedade, adotou o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Sociedades abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Sociedade.
 - 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 estoques. A Sociedade 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.
 - d) A Sociedade efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões 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. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

ii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Sociedade são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

2.3.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia classifica nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

2.3.3. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados.

2.3.4. Contas a receber

O saldo da rubrica 'Contas a receber' é mensurado com base na evolução de obra. Esse saldo corresponde à parcela da receita contratada reconhecida conforme o avanço físico-financeiro dos empreendimentos, atualizado com juros prefixados. Os valores são apropriados ao resultado segundo o regime de competência, independentemente de seu efetivo recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

Durante a fase de construção, as parcelas são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC), enquanto, após a entrega das unidades, aplica-se o Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-M), acrescido de juros, conforme previsto contratualmente.

Apuração do resultado

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

2.3.5. Ajuste a valor presente (AVP)

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 7,87 % ao ano. O ajuste a valor presente reconhecido no resultado totalizou, no período findo em 31 de dezembro de 2025, o montante de R\$ 3.188.

2.3.6. Imóveis a comercializar

i) 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, etc.

Os imóveis prontos a comercializar e os em construção são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

ii) 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.

a) Capitalização de encargos financeiros

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

Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, devendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas ser integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

2.3.7. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8.

Os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Sociedade. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica "Despesas com vendas", pela vida útil estimada.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

2.3.8. Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.2.1), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Sociedade.

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, a Sociedade efetuou a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

2.3.10. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou construtiva) resultante de eventos passados, para as quais seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

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

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.

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As perdas avaliadas como possíveis são apenas divulgadas em nota explicativa.

2.3.11. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade compreendem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar e financiamentos, entre outros.

A Sociedade reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

(i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado (VJR)

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Sociedade gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(ii) Ativos financeiros a custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Sociedade transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Sociedade não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes (VJORA)

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Sociedade pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Sociedade pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

(iv) Passivos financeiros a custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

2.3.12. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas.

(i) Pronunciamento contábeis vigentes

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 21 CPC 02(R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
IFRS 18 CPC 26(R1)	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
OCPC 10	Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

As emissões/alterações de normas *International Accounting Standards Board* ("IFRS") efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2024 não tiveram impactos nas demonstrações financeiras da Sociedade.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

(ii) Pronunciamentos contábeis emitidos e não efetivos

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2025 ou após, e a Sociedade está avaliando os impactos em suas demonstrações financeiras da adoção destas normas:

Alterações nas Normas Contábeis IFRS	Data de aplicação obrigatória
Alteração da norma IAS 21 (CPC 02) - Falta de conversibilidade. Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de conversibilidade em outra moeda.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025. Aplicação antecipada permitida.
Alteração das normas IFRS 9 e IFRS 7 (CPC 48) – Alteração na classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Esclarece aspectos relacionados a classificação e mensuração de instrumentos financeiros.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Aplicação antecipada permitida.
Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS. Efetua alterações nas normas IFRS 1 (CPC 37 – R1), abordando aspectos de primeira adoção relacionados a contabilidade de hedge; IFRS 7 (CPC 48), abordando aspectos de ganhos e perdas na reversão de um instrumento financeiro, divulgações de risco de crédito e diferença entre valor justo e preço da transação; IFRS 9 (CPC 48), abordando aspectos relacionados a reversão de passivos de arrendamento mercantil e preço de transação; IFRS 10 (CPC 36 – R3), abordando a determinação do “de facto agent” e IAS 7 (CPC 03 – R2), abordando aspectos relacionados ao método de custo.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 18 (CPC 26 – R1) – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras. Estabelece os requerimentos para apresentação e divulgação do propósito geral das demonstrações financeiras para assegurar que sejam fornecidas informações relevantes que representem fielmente os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas e despesas, além das medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs).	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 19 (CPC 45) – Controladas sem obrigação legal de divulgação. Estabelece requerimentos de divulgação simplificados para as demonstrações financeiras consolidadas ou individuais de entidades elegíveis para a aplicação desta norma.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

3. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

A Sociedade classifica como caixa e equivalentes de caixa as contas-correntes de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Descrição		2025	2024
Caixa e bancos		3	1
Certificados de depósitos bancários	(i)	7.630	-
Total		7.633	1

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo está representado por R\$ 7.633 (R\$ 1 em 31 de dezembro de 2024).

(i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Sociedade possui direito de resgate imediato. Em 31 de dezembro de 2025 têm rendimento médio de 86,99% (103,62% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição		2025	2024
Fundos de investimentos	(i)	30.095	3.939
Total		30.095	3.939

(i) Representados substancialmente por aplicação nos fundos de investimentos administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 101,94% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 104,30% em 31 de dezembro de 2024) sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Sociedade, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.)

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

5. CONTAS A RECEBER

Os saldos de contas a receber podem ser assim demonstrados:

Descrição	2025	2024
Contas a receber	103.941	-
(-) Ajuste à valor presente (AVP)	(3.189)	-
(-) Provisão para distrato (*)	(7.986)	-
Total	92.766	-

(*) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

(AVP) O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

	2025	2024
Vencidas:		
Até 90 dias	109	-
Total vencidas	109	-

A vencer:

	2025	2024
2026	92.657	-
Total a Vencer	92.657	-
Total de vencidas e a vencer	92.766	-

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Descrição	2025	2024
Imóveis em construção	109.618	-
Terrenos para futuras incorporações	-	148.910
Provisão para distratos (i)	4.244	-
Total	113.862	148.910

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável e pode ser assim demonstrado:

- (i) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

7. DESPESAS COM VENDAS A APROPRIAR

Descrição	2025	2024
Comissões sobre vendas	21.012	-
(-) Apropriação ao resultado	(7.390)	-
Total	13.622	-
Ativo circulante	2.919	-
Ativo não circulante	10.703	-
Total	13.622	-

As despesas com vendas incluem os gastos com comissões por comercializações de unidades imobiliárias relacionados aos empreendimentos, sendo apropriados ao resultado de acordo com os mesmos critérios adotados para o reconhecimento das receitas com o imóvel vendido

8. IMOBILIZADO

Os saldos do imobilizado podem ser assim apresentados:

	Estandes de Vendas
Saldos em 31 de dezembro de 2024	-
Adições	19.488
Depreciações	(4.497)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	14.991

A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo de até 13 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica "Despesas com vendas". Quando o estande de vendas é construído no terreno, a desmobilização ocorre em prazo menor para dar início às obras do empreendimento.

9. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de R\$ 1.514 (R\$ 153 em 31 de dezembro de 2024), refere-se substancialmente as obrigações da Sociedade decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS

Os saldos de contas a pagar podem ser assim apresentados:

Descrição	2025	2024
Contas a pagar por aquisição de imóveis		
Torna	14	3.327
Total	14	3.327

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Descrição	2025	2024
Valores por permuta com terrenos	53.469	-
Total	53.469	-

12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Sociedade não é parte em ações judiciais e processos administrativos envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, entendeu não ser necessária a constituição de quaisquer provisões para contingências.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A) Capital social

O capital social, no montante de R\$ 68.115 em 31 de dezembro de 2025 está representado por 66.090.550 cotas nominativas.

Descrição	2025	2024
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPR.		
Participação Societária - %	50%	49%
Quantidade de Cotas	33.045.275	49.594.879
Capital Social	33.045	49.595
J. SAFRA PROPERTIES PARTICIPAÇÕES SOC UNI LTDA		
Participação Societária - %	50%	51%
Quantidade de Cotas	33.045.275	51.619.159
Quantidade de Cotas preferencialistas	2.024	2.024
Capital Social	33.045	51.619
Total	68.115	101.214

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

Durante o exercício de 2025 a Sociedade registrou as seguintes operações de aumento e/ou redução de capital conforme abaixo:

Em 19 de setembro de 2025 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 7.029 conforme AGE mediante a capitalização de créditos detidos contra a Sociedade, escriturados na conta de adiantamento para futuro aumento de capital, ainda nesta mesma AGE foi aprovado a redução de capital para absorção dos prejuízos acumulados no valor total de 1.628, passando o capital social de R\$ 101.214 para R\$ 106.615, dividido em 106.614.830 quotas nominativas, dos quais, 104.590.550 são ações ordinárias nominativas e 2.024.280 são ações preferenciais.

Em 24 de novembro de 2025 foi aprovado a redução de capital no valor total de R\$ 38.500 conforme AGE mediante a restituição do referido montante aos acionistas na proporção de sua, passando o capital social de R\$ 106.615 para R\$ 68.115, dividido em 68.114.830 quotas nominativas, dos quais, 66.090.550 são ações ordinárias nominativas e 2.024.280 são ações preferenciais.

B) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) totalizava R\$ 9.034. Durante o exercício de 2025, foram realizados novos aportes no montante de R\$ 61.256. Dessa forma, considerando o saldo existente ao final de 2024, o montante total de R\$ 70.290 referente a Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital foi integralmente destinado à capitalização, sendo R\$ 7.029 incorporados ao capital social ao longo do exercício de 2025 e R\$ 63.261 destinados à constituição de reserva de capital.

14. LUCRO BRUTO

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2025	2024
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	257.964	-
Locação de imóveis	-	23
Provisão para distrato	(7.986)	-
Deduções da receita bruta	(4.596)	-
Receita líquida operacional	245.382	23
Custo das vendas e serviços realizados		
Imóveis vendidos	(132.378)	-
Provisão para distrato	4.244	-
	(128.134)	-
Lucro bruto operacional	117.248	23

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

15. DESPESAS COM VENDAS

Os saldos podem ser assim demonstrados:

Descrição	2025	2024
Serviços de terceiros – comerciais	(10.255)	(24)
Depreciação	(4.497)	-
Outros gastos	(1.844)	-
Mídia	(5.982)	(44)
Serviços de terceiros - adm.	(1)	-
Total	(22.579)	(68)

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos

Diferidos cuja base promitente societário líquido do AVP

a) Passivo

	2025	2024
IRPJ	1.269	-
CSLL	665	-
Provisão para distratos	(153)	-
Subtotal	1.781	-
PIS	373	-
COFINS	1.723	-
Provisão para distratos	(166)	-
Subtotal	1.930	-
Total	3.711	-
Passivo circulante	1.930	-
Passivo não circulante	1.781	-
Total	3.711	-

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

b) Resultado

	2025	2024
1 - Receitas Operacionais	92.760	-
a) Base de Cálculo RET	92.760	-
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)	1.781	-
Receitas de Vendas de Imóveis, líquidas	128.218	-
b) Base de Cálculo RET	128.218	-
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)	2.462	-
2. Outras Receitas	3.736	-
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)	897	-
3. Adicional de impostos de renda:		
Base de cálculo do imposto adicional	3.736	-
Dedução do adicional	(290)	-
Base de cálculo do imposto ajustada	3.446	-
Adicional imposto de renda (10%)	345	-
Total da despesa com impostos de renda e contribuição social		
Impostos de Recolhimento Diferido	(1.781)	-
Impostos Correntes	(3.703)	-
	(5.484)	-

17. RESULTADO FINANCEIRO

Os saldos podem ser assim demonstrados:

Despesas Financeiras	2025	2024
Imposto sobre operações financeiras	(55)	(1)
Multas diversas	(10)	-
Despesas bancárias diversas	(9)	(1)
Multas sobre tributos	(1)	-
Outras despesas financeiras	(1)	(131)
Total	(76)	(133)
Receitas financeiras:	2025	2024
Rendimento em aplicações de Renda Fixa	3.721	117
Multas sobre atraso em recebimento	14	-
Atualização financeira	1	-
Outras receitas financeiras	-	91
Total	3.736	208
Resultado Financeiro	3.660	75

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Análise dos instrumentos financeiros

A Sociedade participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Sociedade não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

A Sociedade possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, dado este cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46.

	2025	2024
Ativos Financeiros	130.494	3.940
Avaliados pelo método do Valor Justo por meio do Resultado (VJR)		
Caixas e Equivalentes de Caixa (NE 3)	7.633	1
Títulos e Valores Mobiliários (NE 4)	30.095	3.939
<i>Avaliados pelo método do Custo Amortizado (CA)</i>		
Conta a Receber	92.766	-
Passivos Financeiros	3.389	153
Fornecedores e provisão para garantia (NE 9)	2.994	153
Obrigações com partes relacionadas	395	-

b) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Sociedade estão ligados ao CDI para títulos e valores mobiliários.

Caixa equivalentes de caixa

Operação	Posição 12/2025	Fator de risco	Cenário I - Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos	30.995	CDI	13,92%	10,44%	6,98%
Receita projetada			4.189	3.142	2.094

Contas a receber por venda e revenda de imóveis

Operação	Posição 12/2025	Fator de risco	Cenário I - Provável	Cenário II	Cenário III
Carteiro performada	92.766	IGPM	4,28%	3,21%	2,14%
Receita projetada			6.238	4.679	3.119

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Sociedade está exposta na condução das suas atividades são:

i) *Risco de mercado*

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

ii) *Risco de taxa de juros*

Os resultados da Sociedade estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI.

iii) *Risco de liquidez*

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Sociedade é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Sociedade, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Sociedade.

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital--Continuação

iv) *Derivativos*

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

ARIEGE EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

19. SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A Sociedade mantém contratadas apólices de seguros destinadas à cobertura de riscos relacionados à responsabilidade civil, abrangendo danos pessoais e materiais causados a terceiros. A Administração avalia que os montantes segurados são suficientes para cobrir os riscos aos quais seus ativos e operações estão expostos.

A seguir, são apresentados os principais seguros contratados e seus respectivos limites de cobertura.

a) Valor de Risco – R\$ 5.000

- (i) Básica: R\$ 5.000 - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: Incêndio, danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos: R\$5.000 - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras: R\$ 17.800 - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Sociedade e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em junho de 2026, foi realizada a desmobilização do estande de vendas em decorrência de sua demolição no terreno objeto da incorporação, em função do avanço das obras de construção do empreendimento.

* * *