

**GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.**  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025

Conteúdo

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras | 3  |
| Balanços patrimoniais                                                | 6  |
| Demonstrações do resultado                                           | 8  |
| Demonstração dos resultados abrangentes                              | 9  |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido                      | 10 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa                                    | 11 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras                      | 12 |



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos administradores e acionistas da  
GTIS LX Participações S.A.  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da GTIS LX Participações 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da GTIS LX Participações S.A. 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 internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", 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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia, 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**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estas 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. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



## **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.



- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. 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 e suas controladas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 31 de julho de 2026.

RNC – Rio Novo Auditores Independentes SS

CRC 2SP034638/O-0

Signed by:  
*Robson Leonardo Rodrigues*  
7827E12034F54CD...

Robson Leonardo Rodrigues

Contador CRC 1SP210734/O-0

**GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.****Balanços Patrimoniais**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

|                                              | Nota | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------------------------------------------|------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                              |      | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Ativo circulante                             |      |              |            |             |            |
| Caixa e equivalentes de caixa                | 4    | -            | -          | 11          | 155        |
| Aplicações financeiras                       | 4    | -            | 1          | 1.856       | 3.685      |
| Contas a receber por incorporação de imóveis | 5    | -            | -          | 8.032       | 11.713     |
| Estoques                                     | 6    | -            | -          | 1.437       | 790        |
| Créditos com partes relacionadas             | 7    | 14.089       | 8.209      | -           | 216        |
| Tributos a recuperar                         | -    | 1            | -          | 16          | 81         |
| Outros créditos                              | -    | -            | -          | 1.411       | 2.071      |
| Total do ativo circulante                    |      | 14.090       | 8.210      | 12.763      | 18.711     |
| Ativo não circulante:                        |      |              |            |             |            |
| Contas a receber por incorporação de imóveis | 5    | -            | -          | 9.686       | 13.234     |
| Depósitos Judiciais                          |      | -            | -          | 242         | 220        |
| Tributos a recuperar                         |      | 1            | 3          | 250         | 248        |
| Imobilizado                                  | -    | -            | -          | 78          | 1.664      |
| Investimentos                                | 8    | 10.445       | 26.117     | -           | -          |
| Intangível                                   |      | -            | -          | 2           | 10         |
| Total do ativo não circulante                |      | 10.446       | 26.120     | 10.258      | 15.376     |
| Total do ativo                               |      | 24.536       | 34.330     | 23.021      | 34.087     |

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

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanços Patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

|                                                       |      | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------------------------------|------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                       | Nota | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Passivo circulante:                                   |      |              |            |             |            |
| Fornecedores                                          | -    | -            | -          | 2.526       | 2.012      |
| Obrigações Trabalhistas                               | -    | -            | -          | 1           | 1          |
| Obrigações tributárias                                | 9    | -            | -          | 280         | 622        |
| Partes relacionadas                                   | 7    | 18.366       | 2.515      | 15.807      | 159        |
| Outras contas a pagar                                 | 10   | 3.057        | 2.357      | 579         | 339        |
| Provisão para garantia                                |      | -            | -          | 87          | 668        |
| Total do passivo circulante                           |      | 21.423       | 4.872      | 19.280      | 3.801      |
| Passivo não circulante:                               |      |              |            |             |            |
| Fornecedores                                          | -    | -            | -          | 25          | 226        |
| Obrigações tributárias                                | 9    | -            | -          | 502         | 591        |
| Provisão p/ riscos tributários, trabalhistas e cíveis | -    | -            | -          | 101         | 11         |
| Total do passivo não circulante                       |      | -            | -          | 628         | 828        |
| Patrimônio líquido:                                   |      |              |            |             |            |
| Capital social                                        | 11   | 1            | 19.799     | 1           | 19.799     |
| Reservas de lucros                                    |      | 3            | 6.550      | 3           | 6.550      |
| Reserva Legal                                         |      | 3.109        | 3.109      | 3.109       | 3.109      |
| Total patrimônio líquido                              |      | 3.113        | 29.458     | 3.113       | 29.458     |
| Total do passivo e patrimônio líquido                 |      |              |            |             |            |
|                                                       |      | 24.536       | 34.330     | 23.021      | 34.087     |

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

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações dos resultados  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

|                                                              | Nota | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------------------------------------------------------|------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                              |      | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Receita líquida                                              | 12   | -            | -          | 4.568       | 42.024     |
| Custo da venda de imóveis                                    | 13   | -            | -          | (2.240)     | (32.683)   |
| Lucro bruto                                                  |      | -            | -          | 2.328       | 9.341      |
| Receitas (despesas) operacionais:                            |      |              |            |             |            |
| Despesas gerais e administrativas                            | 13   | (25)         | (61)       | (86)        | (272)      |
| Despesas comerciais                                          | 13   | -            | -          | (1.544)     | (4.104)    |
| Resultado com equivalência patrimonial                       | 8    | (2.031)      | 2.802      | -           | -          |
| Outras receitas e (despesas) operacionais                    | 13.1 | -            | 1          | (3.008)     | (1.808)    |
|                                                              |      | (2.056)      | 2.742      | (4.638)     | (6.184)    |
| Despesas financeiras                                         |      |              |            |             |            |
| Despesas financeiras                                         | 14   | (3)          | -          | (28)        | (131)      |
| Receitas financeiras                                         | 14   | 16           | -          | 545         | 749        |
| Resultado financeiro                                         | 14   | 13           | -          | 517         | 618        |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social |      |              |            |             |            |
|                                                              |      | (2.043)      | 2.742      | (1.793)     | 3.775      |
| Imposto de renda e contribuição social                       |      |              |            |             |            |
| Imposto de renda e contribuição social                       | 15   | (4)          | -          | (254)       | (1.033)    |
| Resultado líquido do exercício                               |      | (2.047)      | 2.742      | (2.047)     | 2.742      |

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

**GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.**

Demonstrações dos resultados abrangentes  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

|                                            | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                            | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Resultado líquido do exercício             | (2.047)      | 2.742      | (2.047)     | 2.742      |
| Total de resultado abrangente do exercício | (2.047)      | 2.742      | (2.047)     | 2.742      |

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

**GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

|                                    | Notas | Capital Social | Reserva Legal | Reserva de<br>retenção de<br>lucros | Lucros (Prejuízos)<br>Acumulado | Patrimônio<br>líquido |
|------------------------------------|-------|----------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2023   |       | <b>19.799</b>  | <b>2.972</b>  | <b>24.145</b>                       | -                               | <b>46.916</b>         |
| Lucro líquido do exercício         |       | -              | -             | -                                   | 2.742                           | 2.742                 |
| Dividendos propostos               | 11.2  | -              | -             | (20.200)                            | -                               | (20.200)              |
| Destinação para reservas de lucros | 11.2  | -              | 137           | 2.605                               | (2.742)                         | -                     |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024   |       | <b>19.799</b>  | <b>3.109</b>  | <b>6.550</b>                        | -                               | <b>29.458</b>         |
| Redução de Capital Social          | 11.1  | (19.798)       | -             | -                                   | -                               | (19.798)              |
| Prejuízo do exercício              |       | -              | -             | -                                   | (2.047)                         | (2.047)               |
| Dividendos propostos               | 11.2  | -              | -             | (4.500)                             | -                               | (4.500)               |
| Amortização de prejuízo            | 11.2  | -              | -             | (2.047)                             | 2.047                           | -                     |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025   |       | <b>1</b>       | <b>3.109</b>  | <b>3</b>                            | -                               | <b>3.113</b>          |

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

**GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.**

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto)  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

|                                                                                              | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                                              | <b>31/12/2025</b>   | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| Das atividades operacionais                                                                  |                     |                   |                    |                   |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social                                  | <b>(2.043)</b>      | 2.742             | <b>(1.793)</b>     | 3.775             |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais |                     |                   |                    |                   |
| Depreciações e amortizações                                                                  | -                   | -                 | <b>33</b>          | 37                |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                        | <b>2.031</b>        | <b>(2.802)</b>    | -                  | -                 |
| Provisão para garantia                                                                       | -                   | -                 | <b>(581)</b>       | (416)             |
| Juros sobre encargos e financiamentos                                                        | -                   | -                 | <b>1</b>           | 24                |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis                                      | -                   | -                 | <b>90</b>          | (16)              |
| PIS e COFINS diferidos                                                                       | -                   | -                 | <b>(372)</b>       | (338)             |
| Provisão para perdas de contas a receber                                                     | -                   | -                 | <b>2.291</b>       | 1.330             |
| Acréscimos (decrécimo) em ativos                                                             |                     |                   |                    |                   |
| Contas a receber                                                                             | -                   | -                 | <b>4.938</b>       | (85)              |
| Estoques                                                                                     | -                   | -                 | <b>(672)</b>       | 17.009            |
| Créditos diversos                                                                            | -                   | -                 | <b>660</b>         | (432)             |
| Partes relacionadas                                                                          | <b>(771)</b>        | 1.257             | <b>216</b>         | -                 |
| Depósitos judiciais                                                                          | -                   | -                 | <b>(22)</b>        | 586               |
| Tributos a recuperar                                                                         | <b>1</b>            | -                 | <b>63</b>          | (19)              |
| (Decréscimo) acréscimo em passivos                                                           |                     |                   |                    |                   |
| Fornecedores                                                                                 | -                   | -                 | <b>313</b>         | (947)             |
| Obrigações trabalhistas                                                                      | -                   | -                 | -                  | 1                 |
| Contas a pagar                                                                               | <b>(266)</b>        | 17                | <b>240</b>         | (115)             |
| Partes relacionadas                                                                          | <b>(37)</b>         | 1.256             | <b>(240)</b>       | 159               |
| Imposto pagos                                                                                | <b>(4)</b>          | -                 | <b>(313)</b>       | (989)             |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais                                  | <b>(1.089)</b>      | 2.470             | <b>4.852</b>       | 19.564            |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento                                                |                     |                   |                    |                   |
| (Acréscimo) Redução de investimentos (SPEs)                                                  | <b>6.236</b>        | 17.730            | -                  | -                 |
| Dividendos recebidos                                                                         | <b>3.262</b>        | -                 | -                  | -                 |
| Acréscimo do imobilizado                                                                     | -                   | -                 | <b>(266)</b>       | (1.622)           |
| Reembolso de gastos com estande de vendas                                                    | -                   | -                 | <b>1.851</b>       | -                 |
| Aplicações financeiras                                                                       | <b>1</b>            | (1)               | <b>1.829</b>       | (2.331)           |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento                               | <b>9.499</b>        | 17.729            | <b>3.414</b>       | (3.953)           |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                                               |                     |                   |                    |                   |
| Dividendos pagos                                                                             | <b>(4.500)</b>      | (20.200)          | <b>(4.500)</b>     | (20.200)          |
| (Redução) de capital                                                                         | <b>(3.910)</b>      | -                 | <b>(3.910)</b>     | -                 |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento                              | <b>(8.410)</b>      | (20.200)          | <b>(8.410)</b>     | (20.200)          |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa                                                     | -                   | (1)               | <b>(144)</b>       | (4.589)           |
| Caixa e equivalentes de caixa                                                                |                     |                   |                    |                   |
| No início do exercício                                                                       | -                   | <b>1</b>          | <b>155</b>         | 4.744             |
| No final do exercício                                                                        | -                   | -                 | <b>11</b>          | 155               |

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

## **GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

### **1. Contexto operacional**

A GTIS LX Participações S.A. (“GTIS LX” ou “Companhia”), com sede a Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165 – sala 73 – 17 andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, foi constituída em 26 de outubro de 2017, tendo como objeto social as seguintes atividades: compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, aluguel de imóveis próprios e a participação em outras sociedades.

A Companhia tem como foco a participação em empresas que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis populares de grande porte.

A Companhia desenvolve seus negócios dentro de um contexto de grupo Empresarial, utilizando-se da estrutura de empresas relacionadas, compartilhando os custos administrativos e os esforços de gestão. Com base neste contexto a Companhia paga taxas administrativas as empresas relacionadas a título de compartilhamento de custos e os respectivos esforços.

### **2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e adotados**

#### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas 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 a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa nº 2.2.7, 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 da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Em 31 de julho de 2026 a Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

## **GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

### **2.2. Apresentação das demonstrações financeiras**

#### **2.2.1. Base de preparação**

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

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

#### **2.2.2. Consolidação**

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

##### **a) *Controladas***

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

##### **b) *Transações com participações de não controladores***

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos a Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

## GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas, quando existentes são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

### 2.2.4. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominados "contas a receber por prestação de serviços").

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos as perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD ou impairment").

## GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

### 2.2.5. Estoques de imóveis

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros incorridos durante a fase de construção do empreendimento.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável. Incluem as unidades imobiliárias em construção pelo custo incorrido durante a fase de construção dos empreendimentos, unidades concluídas e terrenos. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos balanços não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

### 2.2.6. Ativos e Passivos financeiros

A Companhia classifica seus ativos e passivos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado, e, Valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

#### I) Ativos e Passivos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

## GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

### 2.2.6. Ativos e Passivos financeiros--Continuação

#### II) Ativos e Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia.

#### III) Ativos e Passivos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

### 2.2.7. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre Companhias da Companhia. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir.

#### a) Unidades imobiliárias em construção

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com

## GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGPM. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

### 2.2.8. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

## **GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

### **2.2.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

#### **a) *Tributos correntes***

O imposto de renda (25%) e a contribuição social (9%) são calculados pela Companhia observando-se suas alíquotas nominais, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (atividades de incorporação imobiliária) e 32% (atividades de prestação de serviços) e da contribuição social a razão de 12% (atividades de incorporação imobiliária) e 32% (atividades de prestação de serviços) sobre as receitas brutas e sobre a totalidade da receita financeira, sobre os quais se aplicam as alíquotas regulares de imposto de renda e da contribuição social.

Ainda, como facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/2004, que instituiu o Regime Especial De Tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação. Esta opção é irretratável e irrevogável.

Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, a contribuição social, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 4% sobre as receitas brutas.

#### **b) *Tributos correntes com recolhimento diferido***

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização, conforme demonstrado na Nota Explicativa 9.

### **2.2.10. Imobilizado**

O ativo imobilizado é representado por stand de vendas e/ou apartamento modelo, cuja a vida útil econômica é superior a um ano. A depreciação leva em consideração o tempo de vida útil econômica.

## GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

### 2.2.11. Provisão para Garantias

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em lotes cobertos no período de garantia. A provisão é calculada com base nos dados históricos da Companhia e está classificada na rubrica “Provisão para garantia”, no passivo.

## 3. IFRS novas e revisadas emitidas e não aplicáveis

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros:** em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 - Instrumentos Financeiros e IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis às empresas em geral e não apenas à instituições financeiras.

As alterações:

- esclarecem a data de reconhecimento e desreconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, com uma nova exceção para alguns passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de transferência eletrônica de caixa;
- esclarecem e adicionam orientação para avaliar se um ativo financeiro atende ao critério de somente pagamento de principal e juros (“SPPI test”), incluindo situações de ocorrência de um evento contingente;
- adicionam novas divulgações para certos instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa (como alguns instrumentos financeiros com características vinculadas ao cumprimento de metas ESG); e
- atualizam as divulgações para instrumentos de patrimônio designados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCI”).

As referidas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2026. A Empresa não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza:** em dezembro de 2024, o IASB alterou os requisitos de aplicação de own use e hedge accounting previstos no IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, bem como adicionou certos requerimentos de divulgações do IFRS 7 - Instrumentos Financeiros - Evidenciação, com o objetivo de assegurar que as demonstrações financeiras apresentem de forma adequada os efeitos de contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza (ex.: energia eólica, energia solar, etc.), descritos como ‘contracts referencing nature-dependent electricity’. Portanto, se aplicam somente a contratos que expõem uma entidade a variabilidade em função da volatilidade na geração de energia que dependa de condições da natureza.

## GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

As alterações trazem: (i) orientações para a determinação pela entidade se os contratos de energia, que dependem de condições da natureza, devem ser tratados contabilmente como contratos de 'own use', (ii) condições a serem consideradas para aplicação de hedge accounting (cash flow hedge) e (iii) divulgações sobre características contratuais que expõem a entidade a variabilidades, compromissos contratuais ainda não reconhecidos (fluxos de caixa estimados) e efeitos dos contratos na performance da entidade durante o exercício.

As referidas alterações são aplicáveis a exercícios/períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026. A Empresa está em processo inicial de análise dos efeitos dessas alterações em suas demonstrações financeiras, porém não espera que resultem em impactos materiais.

- **IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras:** essa nova norma contábil substituirá o IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações financeiras. A administração está atualmente avaliando as implicações detalhadas da aplicação da nova norma nas demonstrações financeiras da Empresa. A partir de uma avaliação preliminar realizada, os seguintes impactos potenciais foram identificados:

- Embora a adoção do IFRS 18 não tenha impacto no lucro líquido da Empresa, espera-se que o agrupamento de itens de receitas e despesas na demonstração do resultado nas novas categorias tenha impacto em como o resultado operacional é calculado e divulgado;

- Os itens de linha apresentados nas demonstrações financeiras primárias podem mudar como resultado da aplicação dos princípios aprimorados sobre agregação e desagregação.

A Empresa não espera que haja mudança significativa nas informações que são atualmente divulgadas nas notas explicativas, uma vez que o requisito de divulgação de informações materiais permanece inalterado; no entanto, a maneira como as informações são agrupadas pode mudar como resultado dos princípios de agregação/desagregação. Além disso, haverá novas divulgações significativas necessárias para: (i) medidas de desempenho definidas pela administração; (ii) abertura da natureza de determinadas linhas de despesas apresentados por função na categoria operacional da demonstração de resultado; e (iii) para o primeiro ano de aplicação do IFRS 18, uma reconciliação para cada linha da demonstração de resultado entre os valores reapresentados pela aplicação do IFRS 18 e os valores apresentados anteriormente pela aplicação do IAS 1.

A nova norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva, isto é, as informações comparativas para o exercício social de 31 de dezembro de 2026 serão reapresentadas de acordo com o IFRS 18.

- **IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas:** Esta nova norma

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

e alterações permitem que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) apliquem requisitos de divulgação reduzidos, de forma a equilibrar as necessidades de informação dos usuários das demonstrações financeiras das subsidiárias elegíveis com a economia de custos para os preparadores. O IFRS 19 é uma norma voluntária para subsidiárias elegíveis. A nova norma IFRS 19 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027. A Empresa não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações financeiras.

- **Melhorias Anuais às normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) - Volume 11:** As melhorias anuais se limitam a alterações que visam esclarecer a redação de algumas normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) ou corrigir consequências não intencionais relativamente menores, omissões ou conflitos entre os requisitos das normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*).
- **Alterações aos Exemplos Ilustrativos sobre IFRS 7, IFRS 18, IAS 1, IAS 8, IAS 36 e IAS 37 - "Divulgação de Incertezas nas Demonstrações Financeiras":** Essas alterações incluem exemplos que ilustram como uma entidade pode aplicar os requisitos das normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) para divulgar os efeitos de incertezas em suas demonstrações financeiras. Os exemplos demonstram como divulgar os impactos de incertezas em cenários relacionados ao clima, mas os princípios e requisitos também são aplicáveis à divulgação de outras incertezas. Os exemplos não acrescentam nem alteram exigências das normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) e, portanto, não há requisitos de transição. Em vez disso, esses exemplos acompanharão as respectivas normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) às quais estão relacionados.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa. Vigência para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

4. Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

| Descrição                     | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                               | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Caixa e bancos                | -            | -          | 11          | 155        |
| Aplicações financeiras        | -            | 1          | 1.856       | 3.685      |
| Total                         | -            | 1          | 1.867       | 3.840      |
|                               |              |            |             |            |
| Caixa e equivalentes de caixa | -            | -          | 11          | 155        |
| Aplicações financeiras (a)    | -            | 1          | 1.856       | 3.685      |

**GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

- (a) Aplicações financeiras que não são classificadas como equivalentes de caixa. São realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha, para os quais a Companhia não tem intenção ou não pode resgatar em até três meses, sob pena de eventual mudança de valor.

**5. Contas a receber por incorporação de imóveis**

| <b>Contas a receber por incorporação de imóveis</b>    | <b>Consolidado</b> |                   |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                        | <b>31/12/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| Contas a receber por incorporação de imóveis           | -                  | 28.689            |
| Contas a receber por unidades concluídas               | 23.751             | -                 |
| (-) Perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa | (6.033)            | (3.742)           |
|                                                        | <b>17.718</b>      | <b>24.947</b>     |
| <b>Circulante</b>                                      | <b>8.032</b>       | <b>11.713</b>     |
| <b>Não circulante</b>                                  | <b>9.686</b>       | <b>13.234</b>     |

O vencimento do contas a receber a curto prazo tem a seguinte abertura por período:

|                    | <b>Consolidado</b> |                   |
|--------------------|--------------------|-------------------|
|                    | <b>31/12/2025</b>  | <b>31/12/2024</b> |
| A vencer           |                    |                   |
| até 3 meses        | <b>4.544</b>       | 5.785             |
| de 3 a 6 meses     | <b>1.254</b>       | 2.228             |
| de 6 a 9 meses     | <b>1.192</b>       | 1.067             |
| de 9 meses a 1 ano | <b>1.093</b>       | 1.534             |
|                    | <b>8.083</b>       | <b>10.614</b>     |
| Vencidos           |                    |                   |
| Até 1 mês          | <b>209</b>         | 123               |
| De 1 a 2 meses     | <b>175</b>         | 82                |
| De 2 a 3 meses     | <b>148</b>         | 58                |
| De 3 a 4 meses     | <b>122</b>         | 106               |
| De 4 a 6 meses     | <b>369</b>         | 86                |
| Acima de 6 meses   | <b>2.003</b>       | 644               |
|                    | <b>3.026</b>       | <b>1099</b>       |
|                    | <b>11.109</b>      | <b>11.713</b>     |

O vencimento do contas a receber a longo prazo tem a seguinte abertura por ano:

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

|                           | Consolidado |            |
|---------------------------|-------------|------------|
|                           | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Entre 1 e 2 anos          | 3.693       | 3.465      |
| Até 3 anos                | 2.765       | 2.709      |
| Até 4 anos                | 2008        | 1.997      |
| Após 4 anos               | 4.176       | 5.063      |
|                           | 12.642      | 13.234     |
| PECLD                     | (6.033)     | (3.742)    |
| Total do contas a receber | 17.718      | 24.947     |

6. Estoques

|                               | Consolidado |            |
|-------------------------------|-------------|------------|
|                               | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Estoque de imóveis concluídos | 1.437       | 790        |
|                               | 1.437       | 790        |

A administração efetua análise periódicas de custos em relação ao valor líquido de realização nos estoques, sendo que não foram identificados indícios da necessidade de constituição de perdas sobre recuperável dos estoques.

7. Partes relacionadas

7.1. Saldos de ativos e passivos

| Ativo                                    | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                          | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Créditos com partes relacionadas (b)     | -            | 216        | -           | 216        |
| Crédito junto a empresas controladas (a) | 14.089       | 7.993      | -           | -          |
|                                          | 14.089       | 8.209      | -           | 216        |

- (a) Os saldos em 2025 referem-se à redução de capital das SPEs Pateo do Cambuci Lote 2 R\$1.232, Pateo do Cambuci Lote 3 R\$1.557 e Pateo do Cambuci Lote 4 R\$2.474 e Pateo do Cambuci Lote 5 R\$6.917. Além das reduções de capital, a Companhia possui saldo de mútuo junto a Pateo do Cambuci Lote 3 no valor de R\$1.909. Em 2024, saldo refere-se à redução de capital das SPEs Pateo do Cambuci Lote 2 R\$2.132, Pateo do Cambuci Lote 3 R\$1.557 e Pateo do Cambuci Lote 4 R\$3382. Além das reduções de capital, a Companhia possui saldo de mútuo junto a Pateo do Cambuci Lote 3 no valor de R\$922.
- (b) Saldo a receber da acionista GTIS L Participações.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

| <u>Passivo</u>                                    | Controladora |            | Consolidado |            |
|---------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                   | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Passivo junto a sócios (a)                        | 15.672       | -          | 15.672      | -          |
| Conta corrente controladas e notas de débitos (b) | 2.694        | 2.515      | 135         | 159        |
|                                                   | 18.366       | 2.515      | 15.807      | 159        |

- (a) Saldo referente a redução de capital a pagar às acionistas GTIS L Participações Ltda R\$10.111 e R\$5.561 para Direcional Engenharia S.A.
- (b) Em 2025 o saldo de mútuo de R\$29 Pateo Lote 1, R\$190 Pateo Lote 2, R\$1.101 Pateo Lote 4 e R\$1.374 Pateo Lote 5. O saldo de R\$135 no consolidado refere-se a saldo a pagar à Direcional Engenharia referente a Nota de Débito de reembolso de custos com garantia de obra. Em 2024 o saldo é referente a mútuo junto às Empresas: Pateo do Cambuci Lote 1 no valor de R\$ 147, Pateo do Cambuci Lote 2 no valor de R\$583, Pateo do Cambuci Lote 4 no valor de R\$1.216 e Pateo do Cambuci Lote 5 no valor de R\$716. O saldo de R\$159 no consolidado refere-se a saldo a pagar à Direcional Engenharia referente a Nota de Débito de reembolso de custos com garantia de obra.

7.2. Taxa de administração

Ao longo de 2025 foram registrados nos custos de construção dos imóveis gastos relativos à taxa de administração dos empreendimentos no montante geral de R\$169 (R\$3.132 em 2024), faturadas pela acionista Direcional Engenharia S.A. (“Direcional”). Em 31 de dezembro de 2025 havia saldo a pagar no montante de R\$1.718 (R\$1.093 em 2024), constante no grupo de fornecedores. A Direcional não incorreu em despesas com comissão a ser reembolsadas pela Companhia.

7.3. Remuneração da administração

Não houve qualquer pagamento a título de remuneração aos administradores nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

8. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2025:

| Empresas Controladas                                         | Participação | 31/12/2024     | Subscrição<br>(redução) de<br>capital/AFAC | Dividendos     | Equivalência<br>Patrimonial | 31/12/2025     |
|--------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Pateo do Cambuci Lote I Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | 374            | -                                          | (262)          | 330                         | 442            |
| Pateo do Cambuci Lote 2 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | (266)          | 145                                        | -              | 538                         | 417            |
| Pateo do Cambuci Lote 3 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | (2.091)        | 50                                         | -              | (1.016)                     | (3.057)        |
| Pateo do Cambuci Lote 4 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | 2.565          | 707                                        | (400)          | (864)                       | 2.008          |
| Pateo do Cambuci Lote 5 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | 23.178         | (11.981)                                   | (2.600)        | (1.019)                     | 7.578          |
| <b>Total Controladas</b>                                     |              | <b>23.760</b>  | <b>(11.079)</b>                            | <b>(3.262)</b> | <b>(2.031)</b>              | <b>7.388</b>   |
| <b>Investimentos</b>                                         |              | <b>26.117</b>  |                                            |                |                             | <b>10.445</b>  |
| <b>Provisão para perda com investimentos</b>                 |              | <b>(2.357)</b> |                                            |                |                             | <b>(3.057)</b> |

b) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2024:

| Empresas Controladas                                         | Participação | 31/12/2023    | Dividendos      | Equivalência<br>Patrimonial | Subscrição<br>(redução) de<br>capital/AFAC | 31/12/2024     |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| Pateo do Cambuci Lote 1 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | 760           | (169)           | (112)                       | (105)                                      | 374            |
| Pateo do Cambuci Lote 2 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | 181           | -               | (447)                       | -                                          | (266)          |
| Pateo do Cambuci Lote 3 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | (943)         | -               | (847)                       | (301)                                      | (2.091)        |
| Pateo do Cambuci Lote 4 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | 2.714         | -               | (176)                       | 27                                         | 2.565          |
| Pateo do Cambuci Lote 5 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00%      | 34.161        | (12.262)        | 4.384                       | (3.105)                                    | 23.178         |
| <b>Total Controladas</b>                                     |              | <b>36.873</b> | <b>(12.431)</b> | <b>2.802</b>                | <b>(3.484)</b>                             | <b>23.760</b>  |
| <b>Investimentos</b>                                         |              | <b>37.816</b> |                 |                             |                                            | <b>26.117</b>  |
| <b>Provisão para perda com investimentos</b>                 |              | <b>(943)</b>  |                 |                             |                                            | <b>(2.357)</b> |

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

c) Abaixo a composição do saldo das controladas em 31/12/2025:

| Balanco Patrimonial - 31/12/2025                             |              |            |                |            |                |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------|----------------|------------|----------------|--------------------|
|                                                              |              |            | Ativo          |            | Passivo        |                    |
|                                                              |              |            | Não Circulante | Circulante | Não Circulante | Patrimônio Líquido |
| Empresas Controladas                                         | Participação | Circulante |                |            |                |                    |
| Pateo Do Cambuci Lote I Empreendimentos E Participações Ltda | 100,00%      | 513        | 199            | 259        | 11             | 442                |
| Pateo Do Cambuci Lote 2 Empreendimentos E Participações Ltda | 100,00%      | 1.275      | 728            | 1.549      | 37             | 417                |
| Pateo Do Cambuci Lote 3 Empreendimentos E Participações Ltda | 100,00%      | 345        | 219            | 3.586      | 35             | (3.057)            |
| Pateo Do Cambuci Lote 4 Emp. Participações Ltda              | 100,00%      | 3.999      | 1.270          | 3.149      | 112            | 2.008              |
| Pateo Do Cambuci Lote 05 Emp. E Participações Ltda           | 100,00%      | 9.325      | 7.841          | 9.154      | 433            | 7.579              |

9. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita com vendas de imóveis e construção apropriadas pelo método POC onde o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

| Impostos correntes            | Consolidado |            |
|-------------------------------|-------------|------------|
|                               | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Regime especial de tributação | 13          | 114        |
| IRPJ                          | 8           | 13         |
| CSLL                          | 12          | 17         |
| Outros                        | 44          | 74         |
|                               | 77          | 218        |
| Impostos diferidos            |             |            |
| PIS                           | 88          | 106        |
| COFINS                        | 404         | 489        |
| IRPJ                          | 298         | 361        |
| CSLL                          | 156         | 189        |
| Outros                        | (241)       | (150)      |
|                               | 705         | 995        |
|                               | 782         | 1.213      |
| Circulante                    | 280         | 622        |
| Não circulante                | 502         | 591        |

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

10. Outras contas a pagar

|                          | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                          | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Débito com clientes      | -            | -          | 225         | -          |
| Passivo a descoberto (a) | 3.057        | 2.357      | -           | -          |
| Outros                   | -            | -          | 354         | 339        |
| Total circulante         | 3.057        | 2.357      | 579         | 339        |

(a) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo, mencionado na Nota 8.

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2025 é de R\$1 (R\$ 19.799 em 2024) totalmente subscrito e integralizado, dividido em 22.618.475 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A composição acionária da Companhia está apresentada a seguir:

| Acionista                  | Ações      | Valor nominal<br>2025 | Valor<br>nominal 2024 |
|----------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| GTIS L Participações Ltda. | 14.702.009 | 0,65                  | 12.869                |
| Direcional Engenharia S.A. | 7.916.466  | 0,35                  | 6.930                 |
| Total                      | 22.618.475 | 1                     | 19.799                |

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária registrada em 08 de janeiro de 2025, a Companhia aprovou a redução de capital para devolução aos acionistas, no valor de R\$19.798, sem alteração das ações emitidas.

11.2. Destinação dos lucros

O lucro líquido do exercício, após compensação de prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme determina a lei 6.404/76:

- (i) 5% para reserva legal, até atingir o montante de 20% do capital social;
- (ii) Dividendos mínimos obrigatórios de 1% sobre o lucro líquido ajustado nos termos da legislação vigente;
- (iii) O saldo remanescente do lucro líquido de cada exercício, após atendidas as disposições legais, poderá ser retido ou distribuído, de acordo com a decisão dos acionistas e/ou a lei 6.404/76.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

Em 2025 foram destinados dividendos aos acionistas no montante de R\$4.500 (R\$ 20.200 em 2024).

11.3. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 podem ser assim demonstrados:

|                                         | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Numerador:                              |            |            |
| Lucro/Prejuízo do exercício             | (2.047)    | 2.742      |
| Denominador:                            |            |            |
| Média ponderada do número de ações      | 22.618.475 | 22.618.475 |
| Lucro líquido (prejuízo) por ação - R\$ | (0,09)     | 0,12       |

12. Receita líquida

|                                              | Consolidado |            |
|----------------------------------------------|-------------|------------|
|                                              | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Receita bruta de venda de unidades           | 5.113       | 43.699     |
| Ajuste a valor presente                      | -           | 84         |
| Impostos incidentes sobre vendas de unidades | (102)       | (884)      |
| Descontos concedidos e vendas canceladas     | (443)       | (875)      |
| Receita operacional líquida                  | 4.568       | 42.024     |

13. Custos e despesas por natureza

| Descrição                                   | Controladora |            | Consolidado |            |
|---------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                             | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Matéria prima, e materiais de uso e consumo | -            | -          | (1.351)     | (30.931)   |
| Despesas com pessoal                        | -            | -          | (937)       | (1.764)    |
| Depreciação e amortização                   | -            | -          | (9)         | (36)       |
| Serviços de terceiros                       | (23)         | (60)       | (947)       | (815)      |
| Energia elétrica, água e telefone           | -            | -          | (162)       | (104)      |
| Despesas gerais com vendas                  | -            | -          | (213)       | (1.521)    |
| Comissão de vendas                          | -            | -          | (196)       | (1.687)    |
| Outras despesas                             | (2)          | (1)        | (54)        | (177)      |
| Juros Capitalizados                         | -            | -          | (1)         | (24)       |
|                                             | (25)         | (61)       | (3.870)     | (37.059)   |

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

Classificados como

|                                                  |      |      |         |          |
|--------------------------------------------------|------|------|---------|----------|
| Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados | -    | -    | (2.240) | (32.683) |
| Despesas com vendas                              | -    | -    | (1.544) | (4.104)  |
| Despesas gerais e administrativas                | (25) | (61) | (86)    | (272)    |
|                                                  | (25) | (61) | (3.870) | (37.059) |

13.1 Outras receitas e (despesas) operacionais

| Outras receitas e (despesas) Operacionais | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                           | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Provisão para perdas - Contas a receber   | -            | -          | (2.200)     | (1.277)    |
| Provisão para perdas - Demais Créditos    | -            | -          | (53)        | (215)      |
| Contingências e despesas jurídicas        | -            | 1          | (582)       | (160)      |
| Outros                                    | -            | -          | (173)       | (156)      |
| Total                                     | -            | 1          | (3.008)     | (1.808)    |

14. Resultado financeiro

| Receitas financeiras                      | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                           | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Rendimento de aplicações financeiras      | 16           | -          | 345         | 551        |
| Atualização monetária e juros contratuais | -            | -          | 200         | 198        |
|                                           | 16           | -          | 545         | 749        |
| Despesas financeiras                      |              |            |             |            |
| Despesas bancárias                        | (3)          | -          | (16)        | (41)       |
| Despesas com juros                        | -            | -          | (12)        | (90)       |
|                                           | (3)          | -          | (28)        | (131)      |
| Resultado financeiro líquido              |              |            |             |            |
|                                           | 13           | -          | 517         | 618        |

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

15. Imposto de renda e contribuição social

|                                                       | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                       | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL                            | (2.043)      | 2.742      | (1.793)     | 3.775      |
| IRPJ e CSLL a alíquota de 34%                         | 34%          | 34%        | 34%         | 34%        |
| Despesa estimada com IRPJ e CSLL                      | 695          | (932)      | 610         | (1.284)    |
|                                                       |              |            | -           |            |
| <b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>       |              |            |             |            |
| Base de tributação                                    | 11           | -          | 335         | 766        |
| Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido               | 34%          | 34%        | 34%         | 34%        |
| Despesa com imposto                                   | (4)          | -          | (114)       | (261)      |
| <b>Empresas tributadas pelo RET (4%)</b>              |              |            |             |            |
| Base de tributação                                    | -            | -          | 7.282       | 40.222     |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação | 1,92%        | 1,92%      | 1,92%       | 1,92%      |
| Despesa com imposto                                   | -            | -          | (235)       | (772)      |
| Despesa com imposto diferido                          | -            | -          | 95          | -          |
| Despesa com IRPJ e CSLL do período                    | (4)          | -          | (254)       | (1.033)    |
| Alíquota efetiva                                      | -0,20%       | 0,00%      | -14,17%     | 37,67%     |

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social no exercício encerrados em 31 de dezembro de 2025 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

16. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração destes riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela GTIS LX e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e os financiamentos para construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

|                              | Consolidado     |                      |        |
|------------------------------|-----------------|----------------------|--------|
|                              | Menos de um ano | Entre um e dois anos | Total  |
| Em 31 de dezembro de 2025    |                 |                      |        |
| Fornecedores                 | 2.526           | 25                   | 2.551  |
| Partes Relacionadas (Nota 7) | 15.807          | -                    | 15.807 |

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

|                                              | Nota | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------------------------------------------|------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                              |      | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
| Ativos financeiros                           |      |              |            |             |            |
| Custo amortizado                             |      | 14.089       | 8.209      | 17.718      | 25.163     |
| Contas a receber por incorporação de imóveis | 5    | -            | -          | 17.718      | 24.947     |
| Partes relacionadas                          | 7    | 14.089       | 8.209      | -           | 216        |
| Valor justo pelo resultado (*)               |      | -            | -          | 1.867       | 3.840      |
| Caixa e bancos                               | 4    | -            | -          | 11          | 155        |
| Aplicações financeira                        | -    | -            | -          | 1.856       | 3.685      |
| Total dos ativos financeiros                 |      | 14.089       | 8.209      | 19.585      | 29.003     |
| Passivos financeiros                         |      |              |            |             |            |
| Custo amortizado                             |      | 21.423       | 4.872      | 18.937      | 2.736      |
| Fornecedores                                 | -    | -            | -          | 2.551       | 2.238      |
| Partes relacionadas                          | 7    | 18.366       | 2.515      | 15.807      | 159        |
| Outras contas a pagar                        | -    | 3.057        | 2.357      | 579         | 339        |
| Passivos financeiros                         |      | 21.423       | 4.872      | 18.937      | 2.736      |

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas informações contábeis pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

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

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2026, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar nas datas de vencimento de cada uma das operações. Para os Cenários II e III, considerou-se uma elevação de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

| Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais) | Saldo Líquido em 31/12/2025 | Queda 50% | Queda 25% | Cenário Provável | Aumento 25% | Aumento 50% |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|------------------|-------------|-------------|
| CDI                                               | 1.856                       | 113       | 169       | 226              | 282         | 338         |
| IPCA                                              | 17.718                      | 428       | 642       | 856              | 1.070       | 1.284       |
| Total                                             | 19.574                      |           |           |                  |             |             |

  

| Indexador | Queda 50% | Queda 25% | Cenário Provável | Aumento 25% | Aumento 50% |
|-----------|-----------|-----------|------------------|-------------|-------------|
| CDI       | 6,08%     | 9,11%     | 12,15%           | 15,19%      | 18,23%      |
| IPCA      | 2,42%     | 3,62%     | 4,83%            | 6,04%       | 7,25%       |

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento Controladora e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

## **GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

### Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por Companhia independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.