

# INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
acompanhadas do relatório do auditor independente  
em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 2622S-043-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Mensagem da Administração	1
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	31
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	37
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025	44
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	84
Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente	85

# Relatório de resultados

4T25

**INC**  
EMPREENDIMENTOS

# Destaques



RECORDE HISTÓRICO



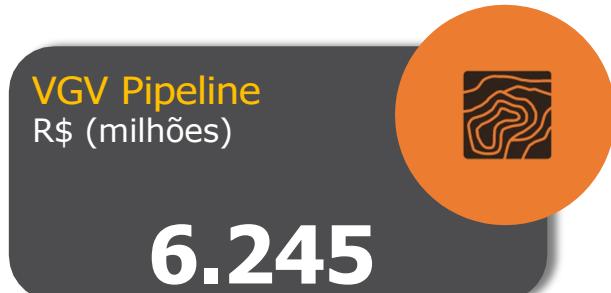
CANTEIROS ATIVOS 22



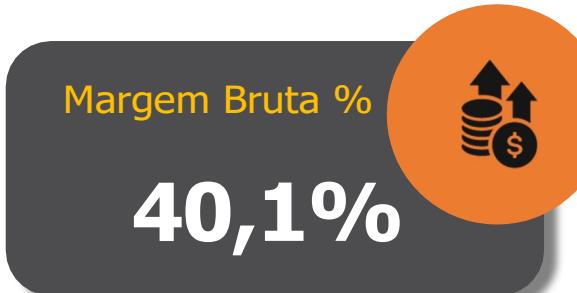
Caixa Operacional



Endividamento Corporativo



Landbank



Margem Bruta Ajustada

## **Juiz de Fora, 06 de Fevereiro de 2026**

A Inc Empreendimentos S.A. comunica a **divulgação de seus resultados do 4º trimestre de 2025 (4T25)**, em comparação com o trimestre imediatamente anterior e com o mesmo período de 2024, bem como do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, em comparação com o ano de 2024.

# Mensagem da Administração

Apresentamos, a seguir, comentários sobre o desempenho da INC Empreendimentos Imobiliários S.A. no 4 Trimestre de 2025 e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, com ênfase na consolidação dos avanços operacionais e financeiros alcançados ao longo do ano.

O exercício de 2025 marcou a consolidação de um novo patamar operacional e financeiro para a INC Empreendimentos, caracterizado pela retomada consistente do crescimento, expansão de margens, geração estrutural de caixa e fortalecimento da estrutura de capital.

## Crescimento de Receita e Robustez Operacional

O aumento de lançamentos em 2025 acelerou o POC, elevando a receita reconhecida, enquanto o mix de projetos mais recentes elevou a margem bruta ajustada. A maturação do ciclo operacional converteu margem em geração de caixa operacional positiva.

A Companhia alcançou **Receita Líquida recorde de R\$ 560,6 milhões, crescimento de 21,3% em relação a 2024**, impulsionada pela aceleração do ciclo de produção e pelo **aumento relevante do volume de lançamentos, que totalizou R\$ 784,9 milhões em VGV (+66,3% a/a)**. Esse movimento reflete uma estratégia de crescimento seletivo, com disciplina de capital e foco em regiões com elevada absorção de demanda.

As vendas líquidas somaram **R\$ 434,8 milhões**, com **VSO acumulada de 40,9%**, evidenciando boa absorção de mercado e aderência do portfólio ao perfil de demanda das regiões de atuação. Esses resultados validam a estratégia geográfica e de produto da Companhia.

## **Entrega, Produção e Landbank Sustentando o Ciclo**

No acumulado de 2025, foram **entregues 1.866 unidades, crescimento de 51,5% frente a 2024**, demonstrando avanço consistente na execução operacional. Ao final do 4T25, a Companhia mantinha **22 empreendimentos em produção, totalizando 6.881 unidades**, além de **um Landbank de R\$ 6,25 bilhões em VGV potencial**, assegurando viabilidade de lançamentos futuros e continuidade do crescimento com disciplina de capital.

## **Geração de Caixa e Evolução de Margens**

A Companhia registrou **geração de caixa operacional de R\$ 35,5 milhões em 2025**, evidenciando a maturação do ciclo operacional e a reversão estrutural observada ao longo do ano.

A performance operacional traduziu-se em **evolução consistente de rentabilidade**. A **margem bruta ajustada atingiu 40,1%**, com expansão de 5,4 p.p. em relação ao ano anterior, sustentada pelo melhor mix de projetos, normalização de custos e maior contribuição dos empreendimentos lançados no período pós-pandemia. **O EBITDA ajustado totalizou R\$ 141,3 milhões**, evidenciando a capacidade da Companhia de converter crescimento operacional em geração de resultado.

## **Estrutura de Capital, Covenants e Recebíveis**

Ao final do 4T25, o **endividamento corporativo líquido totalizou R\$ 86,4 milhões, apresentando redução relevante em relação aos períodos comparáveis**, mesmo diante da intensificação do ciclo de produção. **Os covenants financeiros permaneceram confortavelmente atendidos**, e a carteira de recebíveis manteve-se saudável e aderente à estratégia da Companhia, conferindo solidez ao fluxo de caixa e sustentação ao crescimento.

## Perspectivas

Encerramos 2025 com uma base operacional e financeira mais robusta, maior previsibilidade de resultados e estrutura de capital equilibrada. Seguimos focados em (i) execução operacional com qualidade e previsibilidade; (ii) crescimento rentável suportado por *landbank* robusto e pipeline validado; (iii) alocação disciplinada de capital e gestão ativa de caixa e recebíveis; e (iv) manutenção de elevados padrões de governança e compliance.

O conjunto desses resultados reflete o encerramento de um ciclo de reequilíbrio e o início de uma nova fase de crescimento rentável, com base operacional mais madura, margens mais resilientes, geração de caixa recorrente e estrutura de capital equilibrada. Seguimos focados em execução com previsibilidade, crescimento disciplinado, eficiência financeira e elevados padrões de governança, posicionando a Companhia de forma sólida para capturar as oportunidades do mercado imobiliário nos próximos anos.

## Destaques Estratégicos

### Crescimento Operacional

- Receita Líquida recorde: R\$ 560,6 milhões (+21,3% a/a);
- Lançamentos: R\$ 784,9 milhões em VGV (+66,3% a/a);
- VSO acumulado: 41,3% (+5,8 p.p. a/a);
- Unidades entregues: 1.866 (+51,5% a/a).

## **Expansão de Rentabilidade**

- Margem Bruta Ajustada: 40,1% (+5,4 p.p. a/a);
- EBITDA Ajustado: R\$ 127,2 milhões (+32,9% a/a);
- Margem EBITDA Ajustada: 25,2%;
- Geração de Caixa e Solidez Financeira;
- Geração de Caixa Operacional: R\$ 35,5 milhões (reversão estrutural vs. 2024);
- Dívida Líquida Corporativa: R\$ 86,4 milhões (menor em 29,6% a/a);
- Dívida Líquida / Patrimônio Líquido: 0,35.

Agradecemos a confiança de nossos clientes, colaboradores e parceiros financeiros.

Permanecemos comprometidos em gerar valor sustentável e resultados consistentes no longo prazo

Juiz de Fora, 06 de fevereiro de 2026

INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

# Principais Indicadores

Principais Indicadores	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Lançamentos (em R\$ mil)	<b>167.520</b>	301.966	159.525	-44,5%	▼ 5,0% ▲	<b>784.901</b>	471.897	<b>66,3%</b> ▲
Lançamentos (em unidades)	<b>704</b>	1.418	618	-50,4%	▼ 13,9% ▲	<b>3.331</b>	2.178	<b>52,9%</b> ▲
Lançamentos (nº empreendimentos)	<b>2</b>	2	1	0,0%	• 100,0% ▲	<b>9</b>	8	<b>12,5%</b> ▲
Entregas de chaves (em R\$ milhões)	<b>115.261</b>	132.699	126.235	-13,1%	▼ 100,0% ▼	<b>236.401</b>	190.876	<b>23,9%</b> ▲
Entregas de chaves (em unidades)	<b>525</b>	591	2	-11,2%	▼ 100,0% ▲	<b>1.866</b>	842	<b>121,6%</b> ▲
Entregas de chaves (nº empreendimentos)	<b>2</b>	1	-	100,0%	▲ 100,0% •	<b>4</b>	3	<b>33,3%</b> ▲
Vendas líquidas (em R\$ mil)	<b>136.362</b>	141.085	156.016	-3,3%	▼ -12,6% ▼	<b>434.844</b>	440.483	<b>-1,3%</b> ▼
Vendas líquidas (em unidades)	<b>615</b>	637	718	-3,5%	▼ -14,3% ▼	<b>1.983</b>	1.973	<b>0,5%</b> ▲
VSO - vendas líquidas	<b>17,9%</b>	18,9%	16,7%	-1,0 p.p.	▼ 1,2 p.p. ▲	<b>41,3%</b>	35,5%	<b>5,8 p.p.</b> ▲
Repasso (em R\$ mil)	<b>99.894</b>	80.631	96.472	<b>23,9%</b>	▲ 3,5% ▲	<b>323.059</b>	349.533	<b>-7,6%</b> ▼
Repasso (em unidades)	<b>538</b>	407	479	<b>32,2%</b>	▲ 12,3% ▲	<b>1.733</b>	1.895	<b>-8,5%</b> ▼
Receita Líquida	<b>107.902</b>	181.496	193.392	-40,5%	▼ -44,2% ▼	<b>546.517</b>	462.103	<b>18,3%</b> ▲
Lucro Bruto ajustado	<b>44.886</b>	63.391	76.137	-29,2%	▼ -41,0% ▼	<b>210.720</b>	160.201	<b>31,5%</b> ▲
Margem Bruta ajustada	<b>41,6%</b>	34,9%	39,4%	<b>6,7 p.p.</b>	▲ 2,2 p.p. ▲	<b>38,6%</b>	34,7%	<b>3,9 p.p.</b> ▲
EBITDA Ajustado	<b>25.115</b>	37.611	71.198	-33,2%	▼ -64,7% ▼	<b>127.193</b>	120.775	<b>5,3%</b> ▲
Margem EBITDA Ajustada	<b>23,3%</b>	20,7%	36,8%	<b>2,6 p.p.</b>	▲ -13,5 p.p. ▼	<b>23,3%</b>	26,1%	<b>-2,9 p.p.</b> ▼
Lucro (Prejuízo) Líquido	<b>14.542</b>	17.497	53.048	-16,9%	▼ -72,6% ▼	<b>61.735</b>	58.480	<b>5,6%</b> ▲
Margem Líquida	<b>13,5%</b>	9,6%	27,4%	<b>3,8 p.p.</b>	▲ -14,0 p.p. ▼	<b>11,3%</b>	12,7%	<b>-1,4 p.p.</b> ▼
Geração de Caixa Operacional	<b>26.505</b>	9.018	(14.480)	<b>193,9%</b>	▲ -283,0% ▲	<b>35.523</b>	6.169	<b>475,8%</b> ▲
Caixa bruto <sup>1</sup>	<b>42.392</b>	45.174	57.296	-6,2%	▼ -26,0% ▼	<b>42.392</b>	57.296	<b>-26,0%</b> ▼
Empréstimos com apoio a produção	<b>409.234</b>	395.972	357.565	<b>3,3%</b>	▲ 14,5% ▲	<b>409.234</b>	357.565	<b>14,5%</b> ▲
Dívida Corporativa bruta	<b>128.826</b>	140.750	180.002	-8,5%	▼ -28,4% ▼	<b>128.826</b>	180.002	<b>-28,4%</b> ▼
Dívida Corporativa Líquida	<b>86.434</b>	95.576	122.706	-9,6%	▼ -29,6% ▼	<b>86.434</b>	122.706	<b>-29,6%</b> ▼
Dívida Corporativa Líquida / PL	<b>0,4</b>	0,4	0,6	-0,9%	▼ -36,6% ▼	<b>0,4</b>	0,6	<b>-36,6%</b> ▼
ROE (%)	<b>6,0%</b>	6,6%	24,4%	<b>-0,6 p.p.</b>	▼ -18,4 p.p. ▼	<b>25,6%</b>	26,9%	<b>-1,3 p.p.</b> ▼

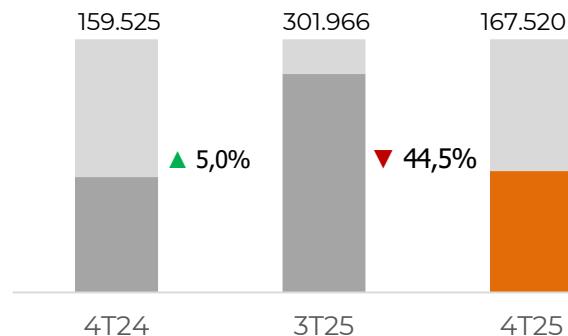
O 4T25 apresentou desaceleração de resultados em função do menor volume de repasses e do estágio de obras, efeito típico de transição de ciclo produtivo.

# Lançamentos

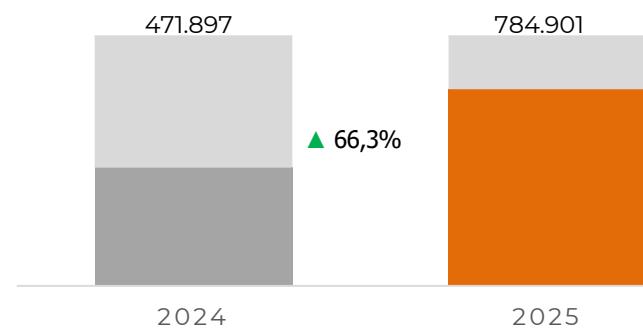
Lançamentos	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
VGV Lançado (em R\$ mil)	167.520	301.966	159.525	-44,5%	▼ 5,0%	784.901	471.897	66,3% ▲
Unidades lançadas	704	1418	618	-50,4%	▼ 13,9%	3.331	2178	52,9% ▲
Número de Empreendimentos lançados	2	2	1	0,0%	• 100,0%	9	8	12,5% ▲
Preço Médio por Unidade lançada (em R\$ mil)	238	213	258	11,7%	▲ -7,8%	236	217	8,8% ▲

No **4T25**, a Companhia lançou R\$ 167,5 milhões em VGV, uma diminuição de 44,5% quando comparado ao **3T25** e um aumento de 5,0% quando comparado ao **4T24**, refletindo uma estratégia mais seletiva de lançamentos quando comparado ao trimestre imediatamente anterior (3T25), no exercício de 2025, os lançamentos totalizaram R\$ 784,9 milhões em VGV, um aumento de 66,3% quando comparado ao exercício de 2024.

VGV Lançado Acumulado (em R\$ mil)



VGV Lançado (em R\$ mil)



Distribuição geográfica dos lançamentos 2025

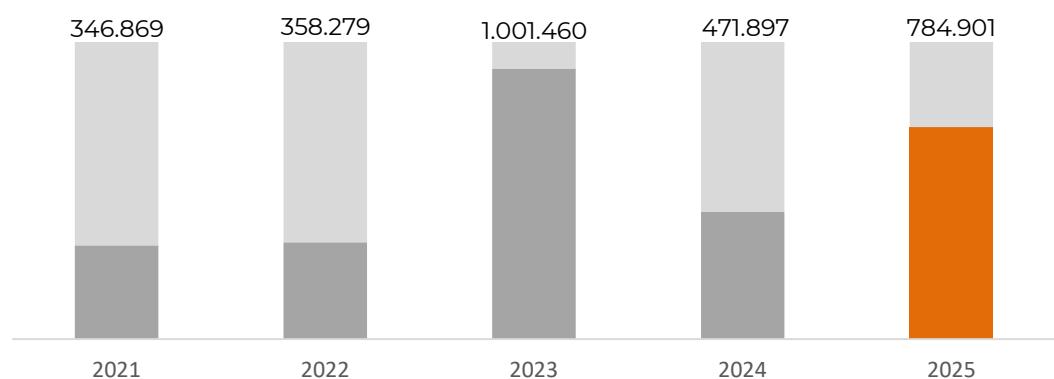
## Atuação Geográfica

- Foco em MG e SP



**CAGR:**  
**17,7%**

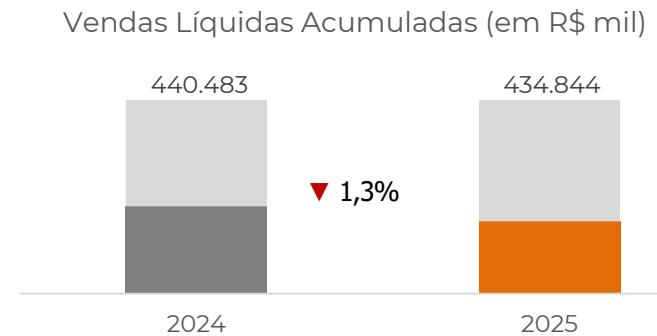
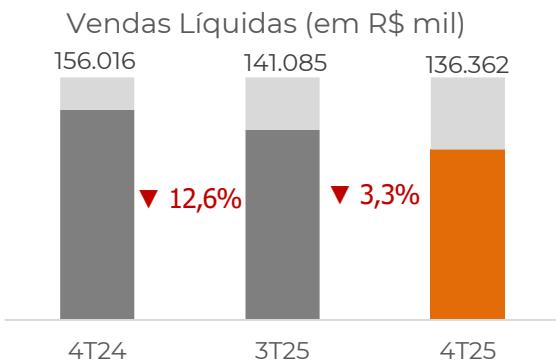
Evolução histórica dos lançamentos (em R\$ mil)



A distribuição geográfica dos lançamentos seguiu alinhada à estratégia da Companhia, com atuação concentrada em regiões onde a INC Empreendimentos S.A. já possui forte posicionamento competitivo, ao mesmo tempo em que avança de forma criteriosa em novas praças com perfil de renda familiar compatível com seu portfólio de produtos. Essa abordagem tem permitido equilíbrio entre crescimento, absorção de mercado e manutenção de margens.

## Vendas contratadas

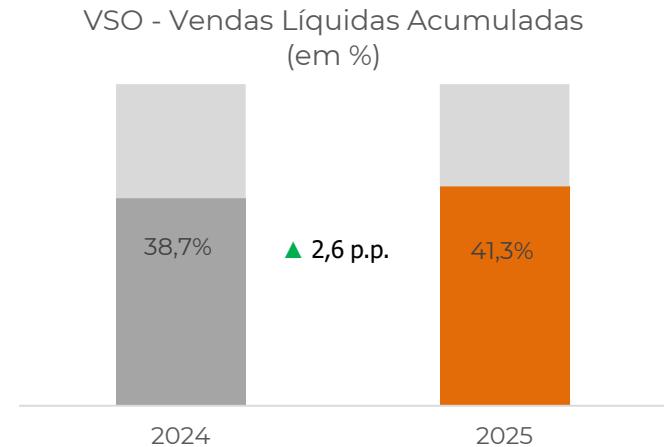
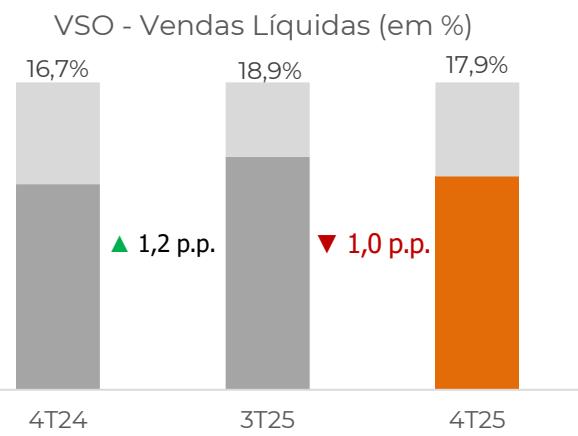
Vendas Contratadas	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	‡	4T25 x 4T24	‡	2025	2024	2025 x 2024
Vendas brutas (R\$ mil)	150.574	151.706	167.743	-0,7%	▼	-10,2%	▼	481.422	488.777	-1,5% ▼
Vendas líquidas (em R\$ mil)	136.362	141.085	156.016	-3,3%	▼	-12,6%	▼	434.844	440.483	-1,3% ▼
Vendas brutas (unidades)	679	687	771	-1,2%	▼	-11,9%	▼	2.202	2206	-0,2% ▼
Vendas líquidas (Unidades)	615	637	718	-3,5%	▼	-14,3%	▼	1.983	1973	0,5% ▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	222	221	217	0,1%	▲	2,0%	▲	219	223	-1,8% ▼
VSO - vendas brutas	19,7%	20,1%	18,0%	-0,5 p.p.	▼	1,6 p.p.	▲	44,0%	38,7%	5,3 p.p. ▲
VSO - vendas líquidas	17,9%	18,9%	16,7%	-1,0 p.p.	▼	1,2 p.p.	▲	41,3%	35,5%	5,8 p.p. ▲



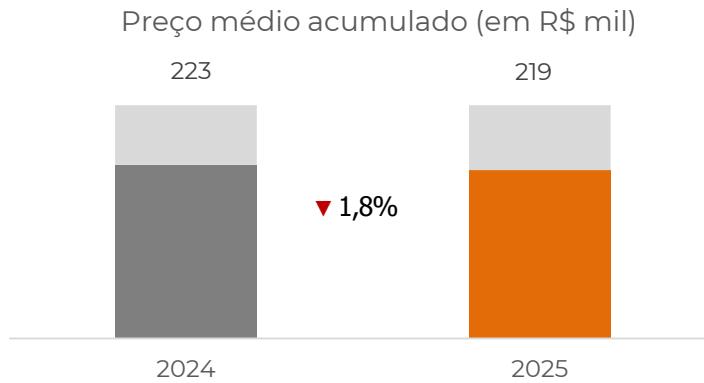
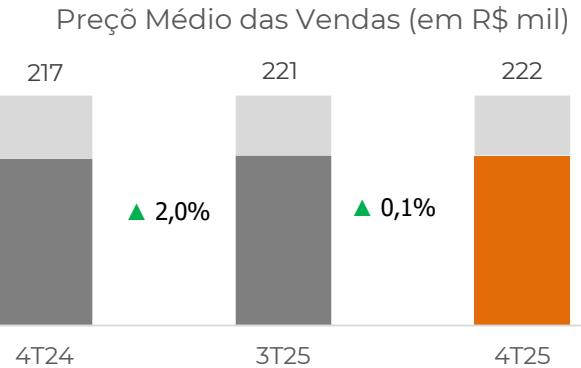
No, **4T25**, as vendas brutas da Companhia totalizaram **R\$ 150,6 milhões**, enquanto as vendas líquidas atingiram **R\$ 136,4 milhões**, uma diminuição de 3,3% quando comparado ao **3T25** e de 12,6% quando comparada ao **4T24**, refletindo apesar da redução a manutenção de um patamar sólido de comercialização no trimestre.

No **exercício de 2025**, as vendas brutas somaram **R\$ 471,4 milhões**, e as vendas líquidas alcançaram **R\$ 434,8 milhões**, consolidando a evolução da esteira comercial ao longo do ano.

O desempenho comercial reforça a aderência dos produtos ao perfil de demanda dos mercados em que a Companhia atua, bem como a eficiência de sua estrutura de vendas.



No exercício de 2025, a VSO de vendas líquidas acumulada atingiu 40,9%, representando avanço de 2,6 p.p em relação a 2024, quando o índice foi de 38,7%. A evolução anual do indicador reflete a melhora consistente da velocidade de vendas, a maturação do portfólio de empreendimentos e a atuação estratégica da Companhia na gestão de preços e condições comerciais, de forma a absorver potenciais aumentos de custos de insumos e os efeitos inflacionários, preservando margens e a sustentabilidade do ciclo operacional.

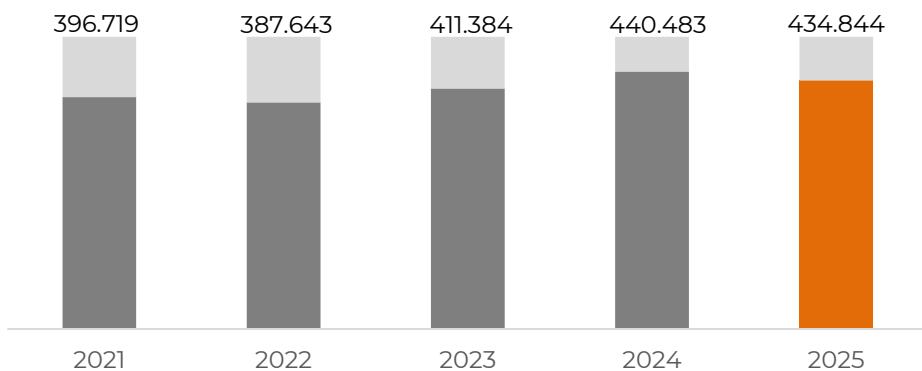


No **4T25**, o **preço médio por unidade** foi de **R\$ 222 mil**, representando **um aumento de 0,1%** em relação ao **3T25**, quando o preço médio foi de **R\$ 221 mil**. Na comparação com o **4T24**, que registrou **R\$ 217 mil**, o preço médio do trimestre apresentou **aumento de 2,0%**, refletindo, principalmente, o **mix de produtos comercializados**, com maior participação de unidades com plantas mais compactas cujo valor de mercado é menor, porém com boas margens e maior lucratividade.

No **exercício de 2025**, o **preço médio por unidade** atingiu **R\$ 219 mil**, apresentando **leve redução de 1,8% em relação ao ano anterior**. Destaca-se que, **apesar da redução do ticket médio**, a Companhia registrou **aumento do valor do metro quadrado**, em função do lançamento de novos produtos.

**CAGR:**  
**1,9%**

Evolução histórica das Vendas líquidas (em R\$ mil)

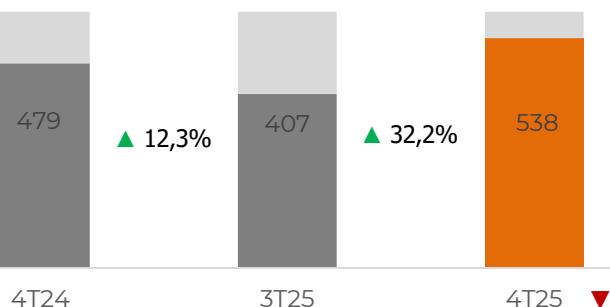


A evolução anual histórica das vendas líquidas apresentou uma **taxa de crescimento** anual composta ("CAGR") de **1,9% nos últimos 5 anos**.

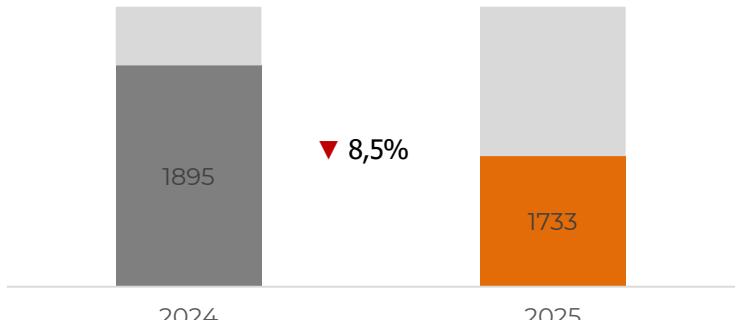
## Repassagem

Repasses	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	‡	4T25 x 4T24	‡	2025	2024	2025 x 2024
VGV repassado (R\$ mil)	99.894	80.631	96.472	23,9%	▲	3,5%	▲	323.059	349.533	-7,6% ▼
Contratos repassados	538	407	479	32,2%	▲	12,3%	▲	1.733	1.895	-8,5% ▼
Repasses sobre vendas	90,4%	63,9%	66,7%	26,5 p.p.	▲	23,7 p.p.	▲	88,3%	96,0%	-7,8 p.p. ▼

Contratos Repassados (Unidades)

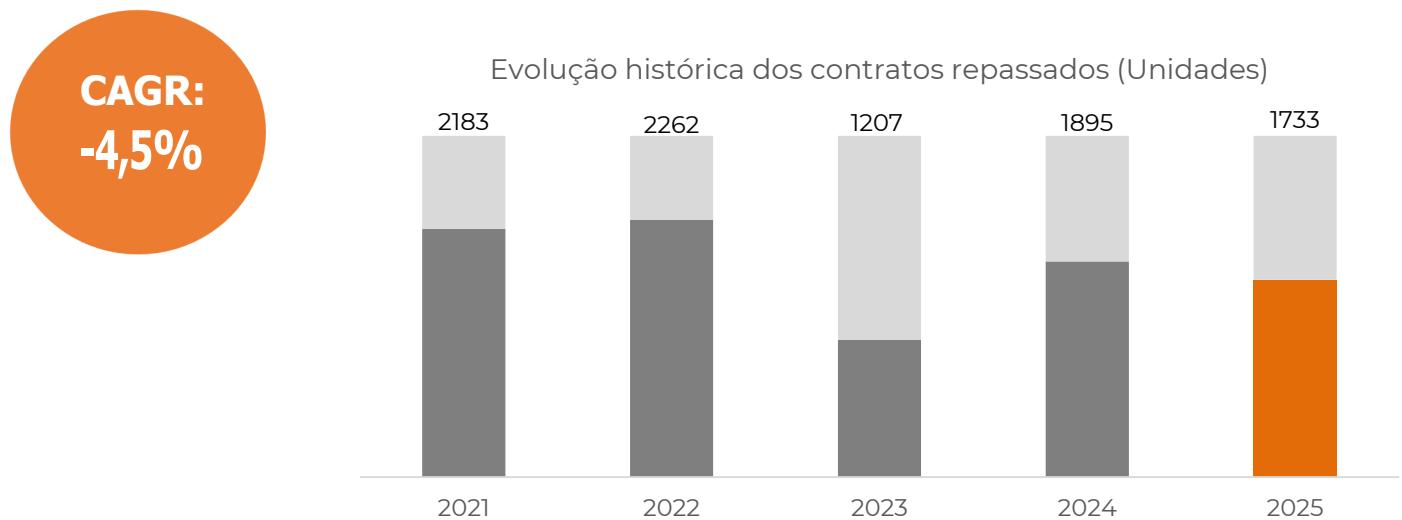


Contratos repassados Acumulados (Unidades)



No **4T25**, o volume de contratos repassados à **Caixa Econômica Federal (CEF)** totalizou **538 unidades**, representando um **crescimento de 32,2%** em relação ao **3T25**, quando foram repassadas **407 unidades**, e um **aumento de 12,3%** na comparação com o **4T24**, que registrou **479 unidades**.

No **exercício de 2025**, o volume de contratos repassados à CEF somou **1.733 unidades**, o que representa uma **redução de 8,5%** em relação a **2024**, quando foram repassadas **1.895 unidades**. Esse desempenho decorre, principalmente, da **mudança nos critérios de reconhecimento dos repasses pela CEF**, que passaram da assinatura do contrato para o **registro em cartório**, impactando o comparativo anual sem alterar a efetiva demanda comercial.

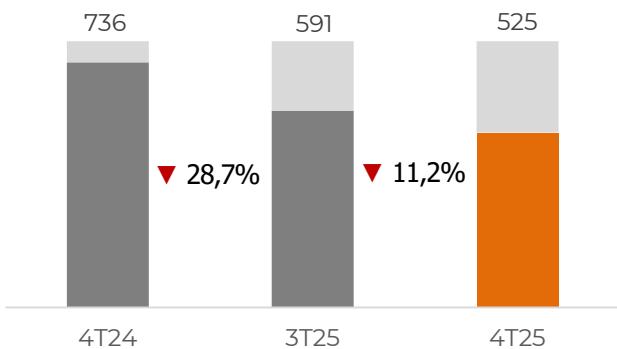


No comparativo histórico, a taxa de crescimento anual composta (**CAGR**) dos contratos repassados foi de **-4,5% nos últimos 5 anos**.

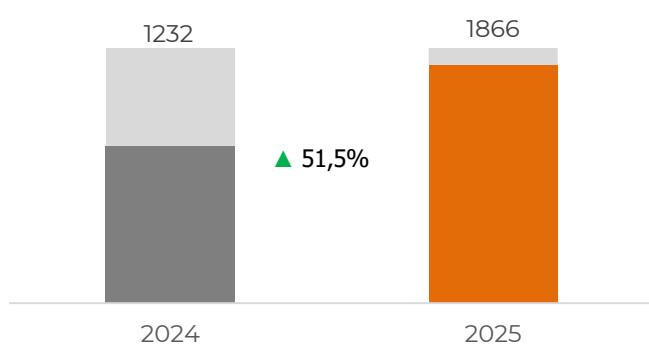
# Empreendimentos entregues

Entregas	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	‡	4T25 x 4T24	‡	2025	2024	2025 x 2024
VGV entregue (R\$ mil)	<b>115.261</b>	132.699	126.235	<b>-13,1%</b>	▼	<b>-8,7%</b>	▼	<b>236.401</b>	190.876	<b>23,9%</b> ▲
Unidades entregues	<b>525</b>	591	736	<b>-11,2%</b>	▼	<b>-28,7%</b>	▼	<b>1.866</b>	1232	<b>51,5%</b> ▲
Empreendimentos entregues	<b>1</b>	2	2	<b>-50,0%</b>	▼	<b>-50,0%</b>	▼	<b>4</b>	4	<b>0,0%</b> •

Unidades Entregues

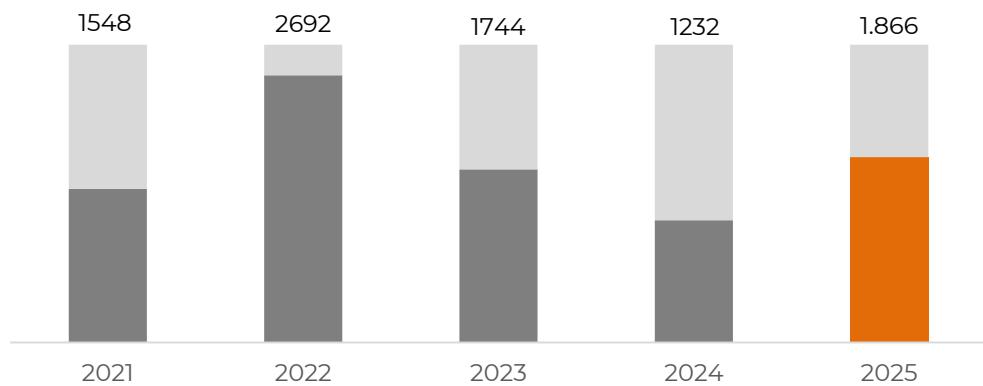


Unidades Entregues Acumuladas



**CAGR:**  
**3,8%**

Evolução histórica das Unidades Entregues



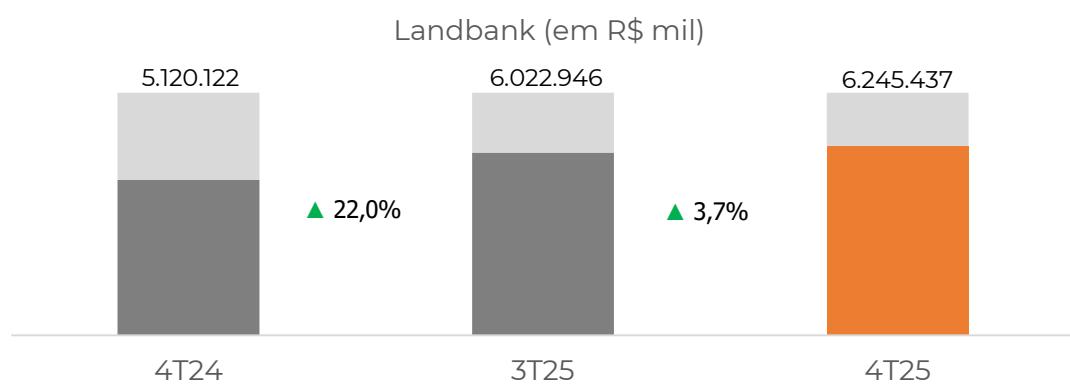
No **4T25**, a Companhia entregou **525 unidades**, o que representa uma **redução de 11,2%** em relação ao **3T25**, quando foram entregues **591 unidades**, e uma **redução de 28,7%** quando foram entregues **736 unidades no 4T24**, refletindo a concentração de entregas em trimestres anteriores e o ajuste do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos.

No **exercício de 2025**, o total de unidades entregues atingiu **1.866 unidades**, crescimento de **51,5%** em comparação com **2024**, quando foram entregues **1.232 unidades**. Esse desempenho evidencia a **retomada consistente do ciclo de entregas ao longo do ano**, alinhada à evolução das obras e ao avanço do portfólio de projetos, reforçando a capacidade operacional da Companhia.

A evolução histórica das unidades entregues apresentou uma **taxa de crescimento anual composta (CAGR) de 3,8% nos últimos 5 anos**.

## Landbank

Landbank	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	‡	4T25 x 4T24	‡	2025	2024	2025 x 2024
Landbank (em R\$ mil)	<b>6.245.437</b>	6.022.946	5.120.122	<b>3,7%</b>	▲	<b>22,0%</b>	▲	<b>6.245.437</b>	5.120.122	<b>22,0%</b> ▲
Número de Unidades	<b>28.013</b>	25.148	24.579	<b>11,4%</b>	▲	<b>14,0%</b>	▲	<b>28.013</b>	24.579	<b>14,0%</b> ▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	<b>223</b>	240	208	<b>-6,9%</b>	▼	<b>7,0%</b>	▲	<b>223</b>	208	<b>7,0%</b> ▲



A posição de Landbank da Companhia no **4T25 é de R\$6.245.437, 3,7% superior** em comparação com o **3T25**, em que o landbank era de **R\$6.022.946, 22,0% superior** ao 4T24 com **R\$5.120.122** registrados. O landbank atual equivale a aproximadamente 8 anos de lançamentos ao ritmo de 2025.

# Produção

Produção	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	‡	4T25 x 4T24	‡	2025	2024	2025 x 2024
Unidades em produção	<b>6.881</b>	6.702	5.416	<b>2,7%</b>	▲	<b>27,0%</b>	▲	<b>6.881</b>	5.416	<b>27,0%</b>
Empreendimentos em andamento	<b>22</b>	21	16	<b>4,8%</b>	▲	<b>37,5%</b>	▲	<b>22</b>	17	<b>29,4%</b>
Estoque (em unidades)	<b>2.836</b>	2727	3577	<b>4,0%</b>	▲	<b>-20,7%</b>	▼	<b>2.836</b>	3.577	<b>-20,7%</b>
Estoque (em VGV)	<b>602.290</b>	603.986	777.257	<b>-0,3%</b>	▼	<b>-22,5%</b>	▼	<b>602.290</b>	777.257	<b>-22,5%</b>
Estoque em andamento	<b>100,0%</b>	100%	100%	<b>0,0%</b>	•	<b>0,0%</b>	•	<b>100,0%</b>	100%	<b>0,0%</b>
Estoque acabado	<b>0,0%</b>	0%	0%	<b>0,0%</b>	•	<b>0,0%</b>	•	<b>0,0%</b>	0%	<b>0,0%</b>

No **4T25**, a Companhia encerrou o período com **22** empreendimentos em andamento, representando crescimento de 4,8% em relação ao **3T25**, quando havia **21** empreendimentos, e avanço de **37,5%** na comparação com o **4T24**, que contava com **16** empreendimentos em andamento.

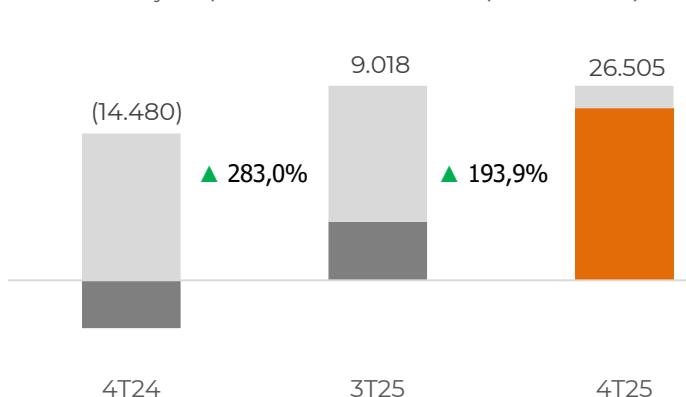
Os empreendimentos em produção no **4T25** totalizaram **6.881** unidades, número **2,7%** superior ao registrado no **3T25**, com **6.702** unidades, e **27,0%** acima do **4T24**, quando estavam em produção **5.416 unidades**.

No exercício de **2025**, a Companhia manteve **22** empreendimentos em andamento, com **6.881 unidades** em produção, evidenciando a expansão consistente da base operacional ao longo do ano e reforçando a capacidade de execução do portfólio de projetos.Caixa

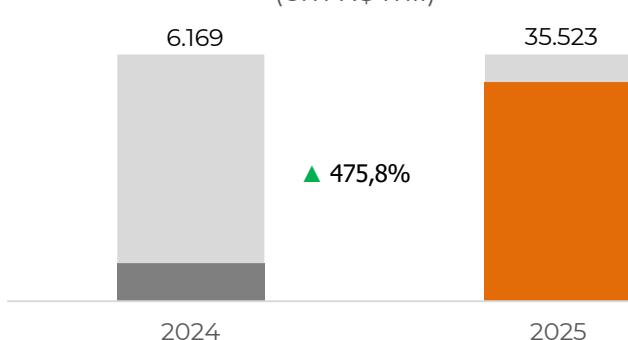
# Caixa

Caixa	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	‡	4T25 x 4T24	‡	2025	2024	2025 x 2024
Caixa e equivalentes de caixa + Títulos e valores mobiliários	<b>42.392</b>	45.174	57.296	<b>-6,2%</b>	▼	<b>-26,0%</b>	▼	<b>42.392</b>	57.296	<b>-26,0%</b>
Geração de caixa operacional	<b>26.505</b>	9.018	- 14.480	<b>193,9%</b>	▲	<b>283,0%</b>	▲	<b>35.523</b>	6.169	<b>475,8%</b>

Geração (Queima de Caixa Operacional)



Geração de Caixa Operacional Acumulado (em R\$ mil)



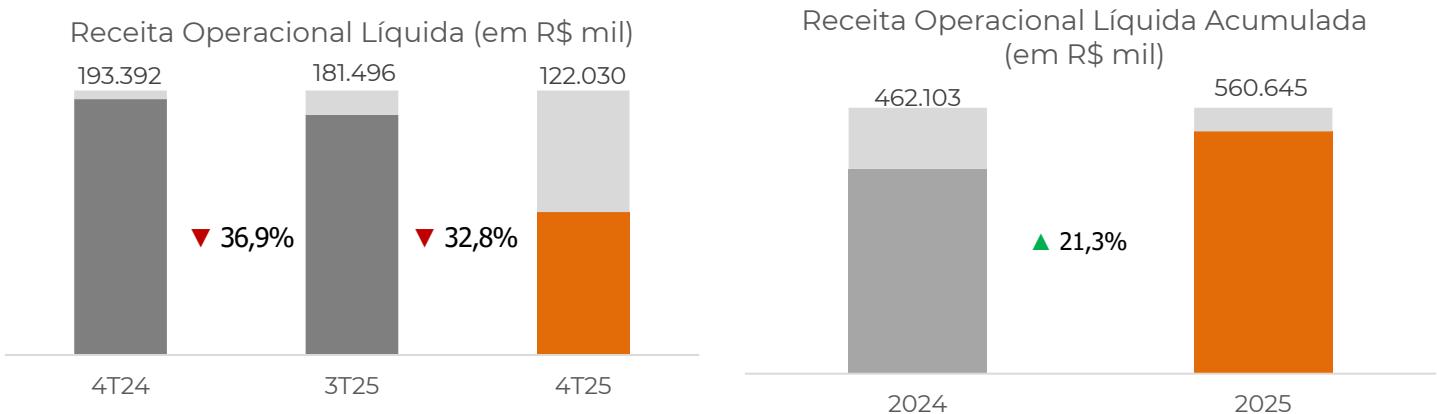
No **4T25**, a Companhia registrou **geração de caixa operacional de R\$ 26,5 milhões**, representando um aumento significativo em relação ao **3T25**, quando a geração foi de **R\$ 9,0 milhões**, e uma reversão relevante frente ao **4T24**, que havia apresentado **queima de caixa operacional de R\$ 14,5 milhões**.

No **exercício de 2025**, a **geração de caixa operacional totalizou R\$ 35,5 milhões**, crescimento expressivo de **675,8%** em comparação com **2024**, quando foram gerados **R\$ 6,2 milhões**, evidenciando a evolução consistente da capacidade de geração de caixa da Companhia ao longo do ano e a maior maturidade operacional do portfólio.

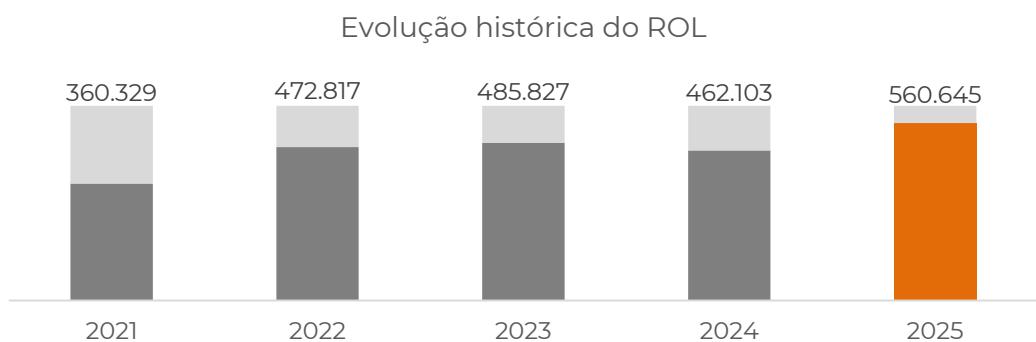
## Receita Líquida

Receita Líquida	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita de incorporação imobiliária	122.030	181.496	193.392	-32,8%	▼	-36,9%	▼	21,3% ▲
Receita por prestação de serviços de construção	-	-	-	0,0%	•	0,0%	•	0,0% •
Receita líquida total	122.030	181.496	193.392	-32,8%	▼	-36,9%	▼	21,3% ▲

A **Receita Líquida** no **4T25**, atingindo **R\$122.030**, reflete **uma redução de 32,8%** em relação ao **3T25** e de **36,9%** em comparação ao **4T24**. No acumulado de **2025** a Receita Líquida totalizou **R\$560.645**, recorde histórico da Companhia e apresentou um **aumento de 21,3%** em comparação ao acumulado **2024**. O aumento é decorrente do volume de empreendimentos lançados no ano de **2025** e do aumento da produção, que trazem o efeito na receita proveniente de vendas contratadas e produção, fator determinante no reconhecimento de receita, realizado pelo **percentual de avanço ("POC")**.



**CAGR:**  
**9,2%**



A evolução histórica de nossa receita operacional líquida apresentou uma **taxa de crescimento anual composta (CAGR) de 9,2% nos últimos 5 anos**.

# Margem Bruta

(em R\$ Mil)	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	<b>122.030</b>	181.496	193.392	<b>-32,8%</b>	▼	<b>-36,9%</b>	▼	<b>21,3%</b> ▲
Custo dos imóveis vendidos	<b>(72.591)</b>	(128.134)	(122.123)	<b>-43,3%</b>	▲	<b>-40,6%</b>	▼	<b>-17,3%</b> ▲
Lucro Bruto	<b>49.439</b>	53.362	71.269	<b>-7,4%</b>	▼	<b>-30,6%</b>	▼	<b>30,8%</b> ▲
Margem Bruta	<b>40,5%</b>	29,4%	36,9%	<b>11,1 p.p.</b>	▲	<b>3,7 p.p.</b>	▲	<b>2,3 p.p.</b> ▲
Custo Financeiro alocado ao custo do imóveis vendidos	<b>27.309</b>	10.029	9.785	<b>172,3%</b>	▲	<b>179,1%</b>	▲	<b>112,3%</b> ▲
Lucro Bruto Ajustado	<b>59.014</b>	63.391	76.137	<b>-6,9%</b>	▼	<b>-22,5%</b>	▼	<b>40,4%</b> ▲
Margem Bruta Ajustada (%)	<b>48,4%</b>	34,9%	39,4%	<b>13,4 p.p.</b>	▲	<b>9,0 p.p.</b>	▲	<b>5,4 p.p.</b> ▲

A **margem bruta ajustada do 4T25** foi de **48,4%, 13,4 p.p.** maior que a apresentada no **3T25**, representada pela margem de **34,9%**, e **9,0 p.p superior** quando comparada à margem bruta ajustada do **4T24**, representada pela margem de **39,4%**. No período de **2025** a margem bruta ajustada foi de **40,1%**, um aumento de **5,4 p.p** em comparação ao exercício **2024** que resultou em uma margem de **34,7%**.

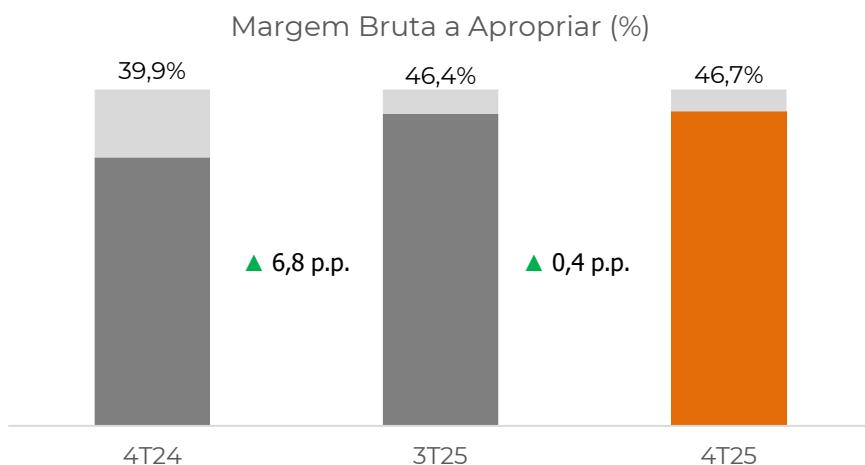
A expansão de margem reflete majoritariamente **o melhor desempenho dos lançamentos** pós-pandemia, com custos mais normalizados, sem efeito relevante de reprecificação extraordinária

# Resultado a apropriar

(em R\$ Mil)	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita de Vendas a Apropriar	<b>338.718</b>	315.162	295.775	<b>7,5%</b>	▲ <b>14,5%</b>	<b>338.718</b>	295.775	<b>14,5%</b>
Lucro Bruto a apropriar	<b>158.330</b>	146.213	118.041	<b>8,3%</b>	▲ <b>34,1%</b>	<b>158.330</b>	118.041	<b>34,1%</b>
Margem bruta a apropriar	<b>46,7%</b>	46,4%	39,9%	<b>0,4 p.p.</b>	▲ <b>6,8 p.p.</b>	<b>46,7%</b>	39,9%	<b>6,8 p.p.</b>

<sup>1</sup> (\*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

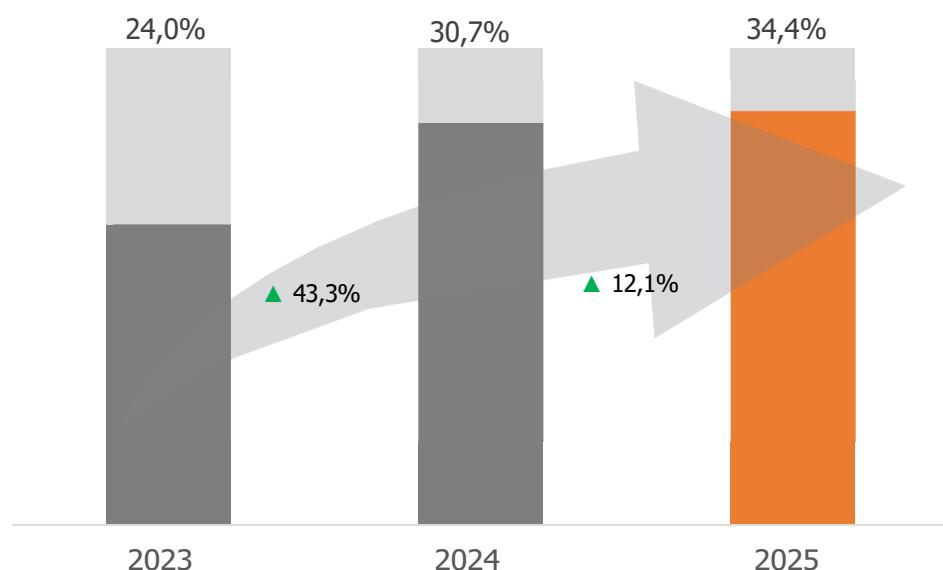
Ao final do **4T25**, a **Receita a Apropriar (REF)** atingiu o montante de **R\$338.718**, apresentando um **aumento de 7,5%** em comparação com o trimestre anterior, que atingiu **R\$315.162** e **14,5% superior** comparado ao **4T24** representando um montante de **R\$ 315.860**. A **Margem REF** ao final do **2025** foi de **46,7%**, **6,8 p.p. superior** a margem no **2024** que foi de **39,9%**.



## Margem bruta realizada por ano de lançamento

A **margem bruta** da Companhia tem mostrado **evolução constante em comparação aos anos anteriores**, impulsionada pelos **lançamentos** recorrentes de **novos empreendimentos** e pela progressiva superação dos projetos iniciados durante o período da pandemia, conforme destacado anteriormente.

Margem Bruta por ano de lançamento

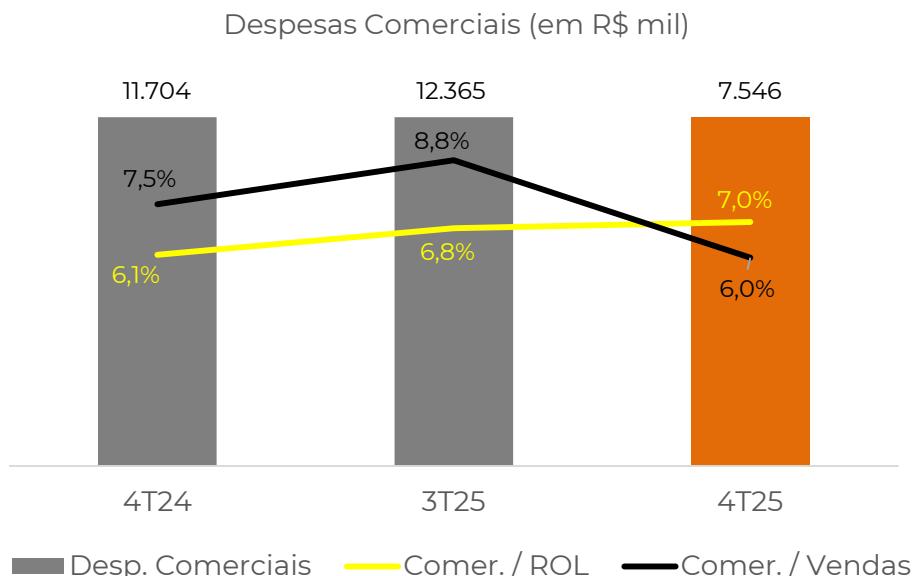


## Despesas Comerciais

(em R\$ Mil)	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Despesas comerciais	7.546	12.365	11.704	-39,0% ▼	-35,5% ▼	38.574	32.689	18,0% ▲
Despesas comerciais / Receita líquida	7,0%	6,8%	6,1%	0,2 p.p. ▲	0,9 p.p. ▲	7,1%	7,1%	0,0 p.p. ▼
Despesas comerciais / Vendas contratadas	6,0%	8,8%	7,5%	-2,8 p.p. ▼	-1,5 p.p. ▼	9,1%	7,4%	1,7 p.p. ▲

As despesas comerciais sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas no **4T25** foram, respectivamente, **7,0%** e **6,0%**, representando uma **variação de 0,2 p.p.** e **-2,8 p.p.** em relação ao **3T25**, e de **0,9 p.p.** e **-1,5 p.p.** quando comparadas ao **4T24**.

No acumulado de **2025**, as despesas comerciais sobre a receita líquida permaneceram **estáveis em 7,1%** frente a 2024, enquanto as despesas comerciais sobre as vendas contratadas alcançaram **9,1%**, apresentando um **aumento de 1,7 p.p.** em relação ao ano anterior que foi de 7,4%.

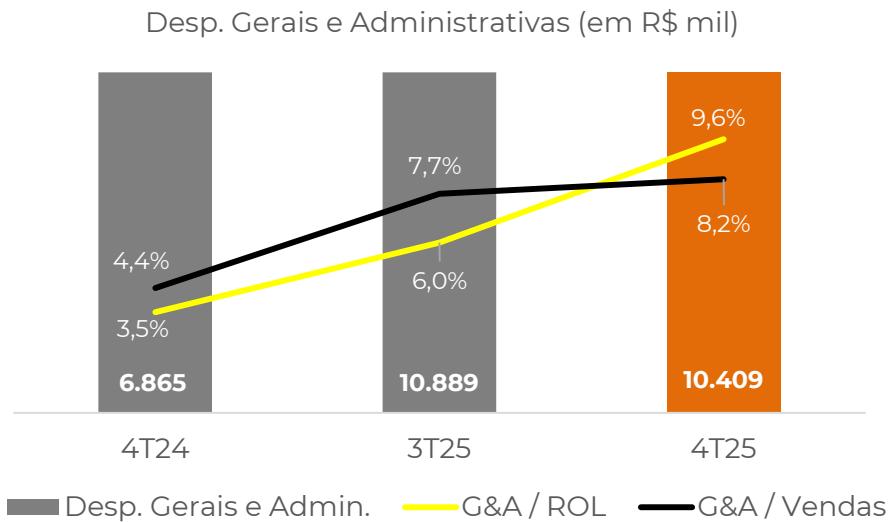


## Despesas G&A

(em R\$ Mil)	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Despesas gerais e administrativas	<b>10.409</b>	10.889	6.865	<b>-4,4%</b> ▼	<b>51,6%</b> ▲	<b>39.665</b>	36.175	<b>9,6%</b> ▲
Despesas G&A / Receita Líquida	<b>9,6%</b>	6,0%	3,5%	<b>3,6 p.p.</b> ▲	<b>6,1 p.p.</b> ▲	<b>7,3%</b>	7,8%	<b>-0,6 p.p.</b> ▼
Despesas G&A / Vendas contratadas	<b>8,2%</b>	7,7%	4,4%	<b>0,5 p.p.</b> ▲	<b>3,8 p.p.</b> ▲	<b>9,3%</b>	8,2%	<b>1,1 p.p.</b> ▲

As despesas gerais e administrativas sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas no **4T25** representaram, respectivamente, **9,6%** e **8,2%**, refletindo uma **variação de 3,6 p.p.** e **0,5 p.p.** em relação ao **3T25**, e de **6,1 p.p.** e **3,8 p.p.** quando comparadas ao **4T24**.

No acumulado de **2025**, as despesas gerais e administrativas sobre a receita líquida atingiram **7,3%**, apresentando uma **redução de 0,6 p.p.** frente a **2024**, enquanto as despesas sobre as vendas contratadas totalizaram **9,3%**, com **aumento de 1,1 p.p.** na mesma base de comparação.



## Resultado Financeiro

(em R\$ Mil)	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Despesas financeiras	(22.071)	(5.934)	(11.518)	<b>271,9%</b> ▲	<b>91,6%</b> ▲	(59.249)	(31.058)	<b>90,8%</b> ▲
Receitas financeiras	<b>11.763</b>	(6.546)	645	<b>279,7%</b> ▲	<b>1723,7%</b> ▲	<b>28.695</b>	13.748	<b>108,7%</b> ▲
Resultado financeiro	(10.308)	(12.480)	(10.873)	<b>17,4%</b> ▲	<b>5,2%</b> ▲	(30.554)	(17.310)	<b>-76,5%</b> ▼
Encargos financeiros incluídos no CIV	(27.309)	(10.029)	(9.785)	<b>172,3%</b> ▼	<b>-179,1%</b> ▼	(61.357)	(28.906)	<b>-112,3%</b> ▼
Resultado financeiro ajustado	<b>(37.617)</b>	(22.509)	(20.658)	<b>-67,1%</b> ▼	<b>-82,1%</b> ▼	<b>(91.911)</b>	(46.216)	<b>-98,9%</b> ▼

No **4T25**, o resultado financeiro ajustado da Companhia foi de **R\$ (37,6) milhões**, representando uma redução de **67,1%** em relação ao **3T25**, quando o resultado foi de **R\$ (22,5) milhões**, e uma deterioração de **82,1%** na comparação com o **4T24**, que registrou **R\$ (20,7) milhões**. Esse desempenho reflete, principalmente, o aumento dos encargos financeiros alocados ao custo dos imóveis vendidos (CIV), em linha com o maior volume de obras em execução ao longo do período.

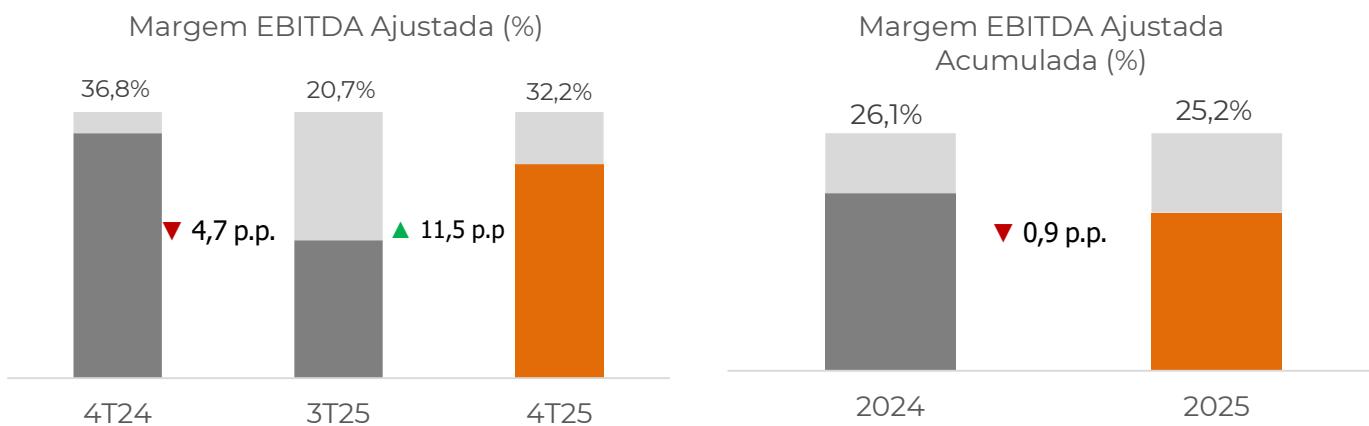
No exercício de **2025**, o resultado financeiro ajustado totalizou R\$ **(91,9) milhões**, representando uma variação negativa de **98,9%** em relação a **2024**, quando o resultado foi de **R\$ (46,2) milhões**. A evolução do resultado financeiro ajustado no ano está associada à maior intensidade do ciclo operacional, ao aumento do custo do capital e à alocação de encargos financeiros ao CIV, fatores compatíveis com a estratégia de crescimento e avanço do portfólio de projetos da Companhia.

## EBITDA ajustado

(em R\$ Mil)	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>59.476</b>	14.587	58.575	<b>307,7%</b>	▲ 1,5%	<b>105.512</b>	65.549	<b>61,0%</b> ▲
<b>Depreciações e Amortizações</b>	<b>514</b>	515	(796)	-0,1%	▲ -164,6%	<b>2.262</b>	1.771	<b>27,7%</b> ▲
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>10.308</b>	12.480	10.873	-17,4%	▼ -5,2%	<b>30.554</b>	17.310	<b>76,5%</b> ▲
<b>Encargos financeiros incluídos ao custo dos imóveis vendidos</b>	<b>27.309</b>	10.029	9.785	<b>172,3%</b>	▲ 179,1%	<b>61.357</b>	28.906	<b>112,3%</b> ▲
<b>(-) Crédito Fiscal</b>	<b>(58.364)</b>	-	(7.239)	0,0%	▲ 706,2%	<b>(58.364)</b>	(7.239)	<b>706,2%</b> ▼
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>39.243</b>	37.611	71.198	<b>4,3%</b>	▲ -44,9%	<b>141.321</b>	106.297	<b>32,9%</b> ▲
<b>Margem EBITDA ajustada</b>	<b>32,2%</b>	20,7%	36,8%	<b>11,5 p.p.</b>	▲ -4,7 p.p.	<b>25,2%</b>	26,1%	<b>-0,9 p.p.</b> ▼

No **4T25**, a Margem EBITDA ajustada da Companhia atingiu **32,2%**, representando aumento de **11,5 p.p.** em relação ao **3T25**, quando a margem foi de **20,7%**, e redução de **4,7 p.p.** na comparação com o **4T24**, que registrou **36,8%**. O EBITDA ajustado do trimestre totalizou **R\$ 39 milhões**, retração de **4,3%** frente ao **3T25** e de **44,9%** em relação ao **4T24**.

No acumulado de **2025**, a Companhia apresentou EBITDA ajustado de **R\$ 141 milhões**, aumento de **32,9%** em relação a **2024**, enquanto a Margem EBITDA ajustada alcançou **25,2%**, representando redução de **0,9 p.p.** na comparação anual.



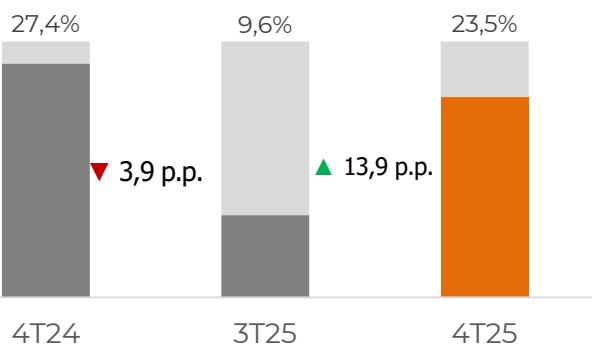
# Lucro Líquido

(em R\$ Mil)	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	<b>122.030</b>	181.496	193.392	<b>-32,8%</b>	▼ <b>-36,9%</b>	▼ <b>560.645</b>	462.103	<b>21,3%</b> ▲
Lucro (Prejuízo) Líquido	<b>28.670</b>	17.497	53.048	<b>63,9%</b>	▲ <b>-46,0%</b>	▼ <b>75.863</b>	58.480	<b>29,7%</b> ▲
Margem Líquida	<b>23,5%</b>	9,6%	27,4%	<b>13,9 p.p.</b>	▲ <b>-3,9 p.p.</b>	▼ <b>13,5%</b>	12,7%	<b>0,9 p.p.</b> ▲

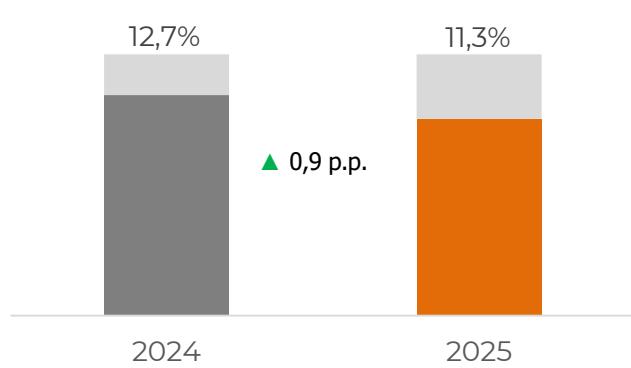
A Margem Líquida da Companhia no **4T25** foi de **23,5%**, aumento de **13,9 p.p.** em relação ao **3T25**, quando a margem foi de **9,6%**, e redução de **3,9 p.p.** na comparação com o **4T24**, que apresentou margem de **27,4%**.

No exercício de **2025**, a Margem Líquida atingiu **13,5%**, **0,9 p.p.** superior à registrada em **2024 (12,7%)**, refletindo a normalização do resultado ao longo do ciclo operacional, ainda assim com crescimento de **29,7%** no Lucro Líquido, que totalizou **R\$ 75,8 milhões** no ano.

Lucro Líquido (em %)



Lucro Líquido Acumulado (em %)



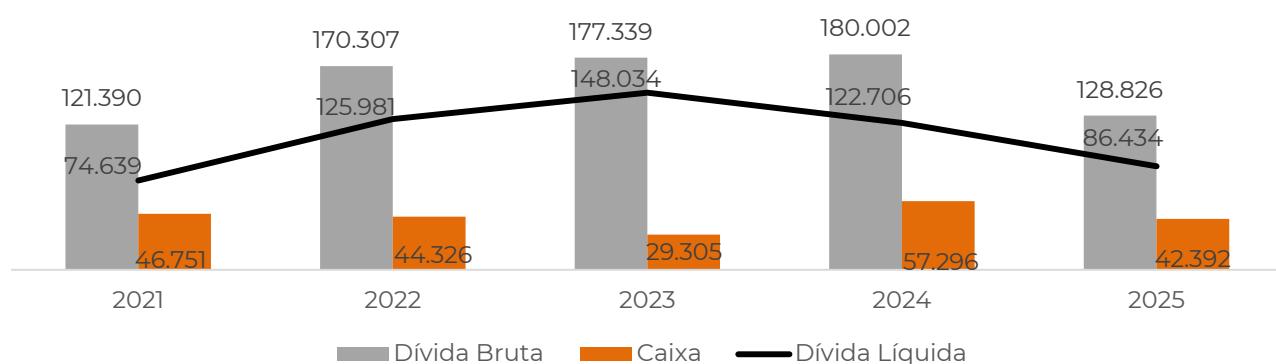
# Endividamento

(em R\$ Mil)	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Empréstimos com apoio a produção	409.234	395.972	357.565	3,3%	▲ 14,5%	▲ 409.234	357.565	14,5% ▲
Dívida Corporativa	128.826	140.750	180.002	-8,5%	▼ -28,4%	▼ 128.826	180.002	-28,4% ▼
Caixa bruto	42.392	45.174	57.296	-6,2%	▼ -26,0%	▼ 42.392	57.296	-26,0% ▼
Dívida líquida Corporativa (R\$ mil)	86.434	95.576	122.706	-9,6%	▼ -29,6%	▼ 86.434	122.706	-29,6% ▼

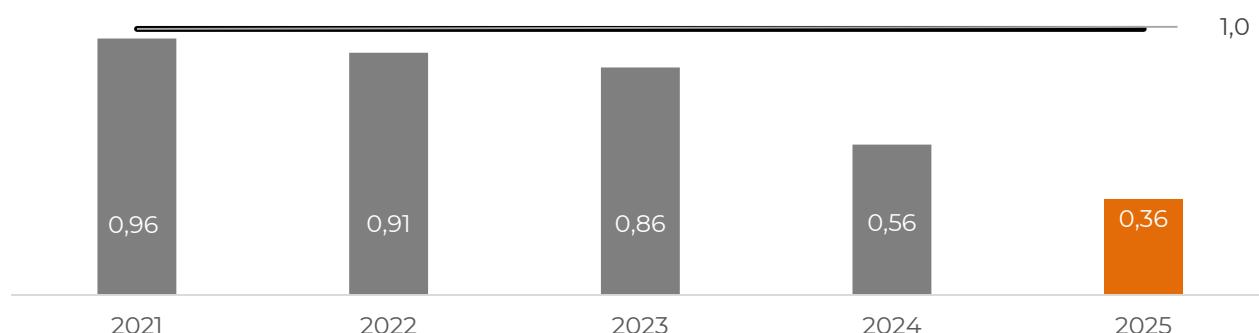
Ao final do **4T25**, o endividamento corporativo líquido da Companhia totalizou **R\$ 86,4 milhões**, representando uma redução de **9,6%** em relação ao **3T25**, quando o saldo era de **R\$ 95,6 milhões**, e uma queda de **29,6%** na comparação com o **4T24**, que registrava **R\$ 122,7 milhões**.

No exercício de **2025**, a dívida corporativa total encerrou o ano em **R\$ 128,8 milhões**, **28,4%** inferior ao montante registrado em **2024**, refletindo a disciplina financeira da Companhia e a gestão ativa de sua estrutura de capital.

Evolução histórica do Endividamento (em R\$ mil)



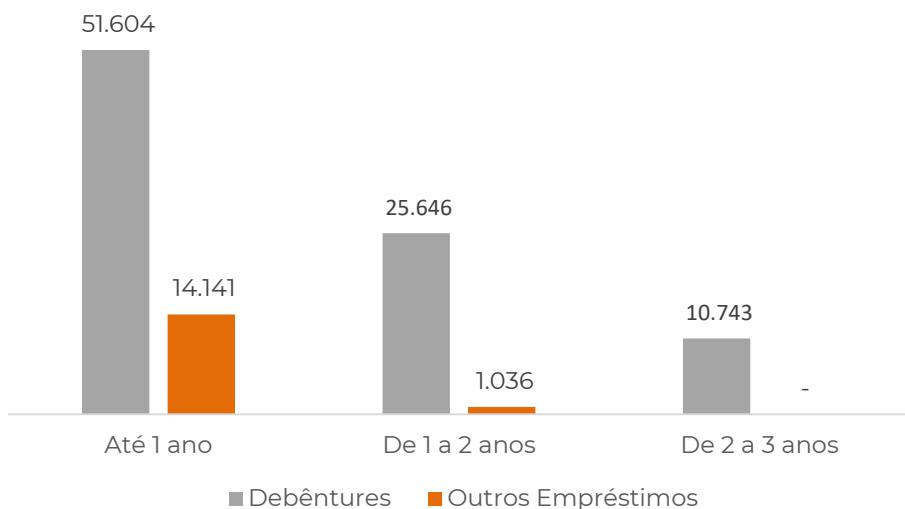
Covenants



**Covenant** - representado pelo (Empréstimos e financiamentos e debentures - financiamento à produção - Caixa e equivalentes de caixa) / Patrimônio líquido, tem sua condição de **<1,00**.

Mede o endividamento corporativo líquido em relação ao patrimônio líquido com a condição de se manter abaixo de 1,00 que tem sido consistentemente atendido ao longo do tempo.

## Cronograma da Dívida Corporativa



## Indicadores do Endividamento

Indicadores Financeiros	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Dívida líquida Corporativa (R\$ mil)	<b>86.434</b>	95.576	122.706	<b>-9,6%</b>	▼	<b>-29,6%</b>	▼	<b>86.434</b>
Patrimônio líquido (PL) (R\$ mil)	<b>245.057</b>	264.412	217.218	<b>-7,3%</b>	0	<b>12,8%</b>	▲	<b>245.057</b>
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	<b>39.243</b>	37.611	71.198	<b>4,3%</b>	0	<b>-44,9%</b>	▼	<b>141.321</b>
Dívida líquida Corporativa / EBITDA	<b>2,20</b>	2,54	1,72	<b>-13,3%</b>	0	<b>27,8%</b>	▲	<b>0,61</b>
Dívida líquida Corporativa / PL	<b>0,35</b>	0,36	0,56	<b>-2,4%</b>	▼	<b>-37,6%</b>	▼	<b>0,35</b>
ROE (%)	<b>11,7%</b>	6,6%	24,4%	<b>5,1 p.p.</b>	▲	<b>-12,7 p.p.</b>	▼	<b>31,0%</b>

## Carteira de Recebíveis

A Inc realiza o parcelamento do valor correspondente à entrada do financiamento imobiliário. As parcelas recebíveis antes da entrega de chaves, somadas às parcelas de financiamento bancário são denominadas “Pré chaves”, enquanto as parcelas pós-entrega, “Pós chaves”.

Recebíveis (R\$ mil)	4T25	3T25	4T24	4T25 x 3T25	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Pré chaves	<b>43.225</b>	31.725	24.661	<b>36,2%</b>	▲	<b>75,3%</b>	▲	<b>75,3%</b>
Pós chaves	<b>196.787</b>	195.798	172.766	<b>0,5%</b>	▲	<b>13,9%</b>	▲	<b>13,9%</b>
Total de recebíveis	<b>240.012</b>	227.523	197.427	<b>5,5%</b>	▲	<b>21,6%</b>	▲	<b>21,6%</b>

No 4T25, o saldo total da carteira financeira de recebíveis no que tange financiamento próprio era de **R\$240 milhões**, **aumento** de **5,5%** quando comparada ao **3T25**, e um **aumento** de **21,6%** se comparada ao **4T24**.

Esse cenário reflete um ajuste estratégico da carteira financeira, garantindo maior solidez e eficiência no fluxo de caixa. A Companhia segue fortalecida, com uma base sustentável para crescimento e geração de valor aos investidores.

# Glossário

**CAGR** – Compound Annual Growth Rate ("Taxa composta de crescimento anual"). O CAGR mede a taxa média de crescimento de determinada métrica em determinado período.

**Caixa Operacional** – Consideramos a captação e amortiação de apoio como fruto da operação e seu efeito líquido compõe a geração ou queima de caixa operacional.

**CEF** – Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

**Lançamento** – etapa em que o empreendimento é apresentado oficialmente ao mercado, já estruturado em todos os aspectos legais.

**Landbank** – Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.

**Repasso** – Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

**Venda** – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

**Vendas Brutas contratadas** – Total de vendas contratadas no período.

**Vendas Líquidas contratadas** – Total de vendas contratadas no período, líquidas de distratos.

**VGV** – Valor Geral de Vendas.

**VSO** – Venda sobre oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

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

---

**Grant Thornton Auditores  
Independentes Ltda.**  
Rua Juiz de Fora, 1.406 -  
Salas 601 e 602, Santo Agostinho -  
Belo Horizonte (MG) Brasil  
T +55 31 3289-6000  
[www.grantthornton.com.b](http://www.grantthornton.com.b)

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

**INC Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Juiz de Fora – MG

**Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
elaboradas 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)*  
(atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às  
entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da INC Empreendimentos Imobiliários 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, dos resultados abrangentes, 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da INC Empreendimentos Imobiliários 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)* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 [i] e 2.2.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards), 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, segue o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### 1. Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2.2, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion – “POC”) utilizando o custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, sendo a receita apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo para apuração dos custos orçados envolve métodos, premissas e julgamentos da administração, podendo impactar de forma significativa a apuração do resultado de incorporação imobiliária. O ciclo para a conclusão da obra, incluindo mais de um exercício social, também constitui um fator crítico, pois itens podem não considerados de forma adequada no momento da elaboração inicial dos orçamentos ou não serem identificados nas revisões periódicas dos orçamentos, podendo impactar de forma relevante as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário e de vendas adotado pela Companhia;
- Inspeção das formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos lançados no exercício;
- Avaliação as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela auditoria que considera variações usuais, e obtivemos as documentações e explicações da Companhia sobre as oscilações acima da razoabilidade esperada;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas pela Companhia nos cálculos de apropriação da receita apresentados;
- Revisão analítica da evolução dos orçamentos, discussão com a diretoria de engenharia, obtenção dos orçamentos analíticos e declaração da administração sobre os custos a incorrer;
- Recálculo da acuracidade matemática dos cálculos para apuração do POC por empreendimento e confronto com o estágio físico informado pela engenharia;
- Inspeção física, em base amostral, das obras em andamento;
- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
- Verificação dos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e
- Avaliação das divulgações nas notas explicativas.

Identificamos, em 31 de dezembro de 2025, ajustes com relação à essas transações (além de itens divulgação a serem aprimorados), os quais foram realizados pela Companhia. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para o reconhecimento da receita de incorporação imobiliária, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

**2. Mensuração da estimativa para perda estimada sobre contas a receber (pró soluto)****Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, a Companhia adota o procedimento de financiar a parcela denominada “pró soluto”, que é a parcela em que o cliente não conseguiu crédito para financiar a totalidade do valor do imóvel junto às instituições financeiras. O risco de crédito para este cliente é significativamente maior, uma vez a alienação fiduciária do imóvel foi cedida aos bancos na ocasião da concessão do financiamento ao cliente, o que gera a necessidade de estimativas e julgamentos, por parte da administração da Companhia para a mensuração da perda esperada neste tipo de operação. Dessa forma, em virtude destes fatores (bem como devido à complexidade e relevância das transações), este assunto foi considerado uma área de risco e, consequentemente, um principal assunto de auditoria no exercício corrente.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Entendimento das políticas contábeis e premissas utilizadas pela administração para determinação da estimativa de perda;
- Análise da base de vencimento dos títulos denominados como pró soluto;
- Indagações à administração com relação à consistência dos critérios utilizados;
- Efetuamos testes, em base amostral, na base de recebimentos subsequentes da Companhia;
- Avaliação da integridade e exatidão das informações utilizadas para o cálculo; e
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

Identificamos ajustes com relação à essas transações (além de itens de divulgação a serem aprimorados), os quais foram realizados pela Companhia. Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para o reconhecimento da estimativa de perda sobre contas a receber pró soluto, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## Responsabilidades 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), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM e, pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos 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 consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados, e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificados durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 06 de fevereiro de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC MG-008.957/F-8



Daniel Menezes Vieira  
Contador CRC 1MG-078.081/O-1

# INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

## Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.993	4.616	20.937	15.049
Títulos e valores mobiliários	4	-	29	21.455	42.247
Contas a receber de clientes	5	16.520	823	302.509	93.149
Estoques (imóveis a comercializar)	6	363.898	126.176	697.681	366.715
Outros ativos circulantes	-	2.921	3.117	23.640	15.726
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>385.332</b>	<b>134.761</b>	<b>1.066.222</b>	<b>532.886</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Estoques (imóveis a comercializar)	6	34.410	183.019	41.740	307.589
Contas a receber de clientes	5	5.148	31.063	249.191	303.322
Valores a receber de partes relacionadas	7	315.389	228.119	44.308	44.308
Depósitos judiciais	-	18	18	423	423
Impostos diferidos ativos	8	46.449	5.818	46.449	5.818
Outros ativos não circulantes	-	391	-	1.294	14
Propriedade para investimento	9	-	-	117.598	84.396
Investimento	10	509.100	394.773	14	14
Imobilizado	11	1.500	1.333	13.406	13.510
Intangível	-	12	23	12	23
Direito de uso	-	38	-	2.366	370
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>912.455</b>	<b>844.166</b>	<b>516.801</b>	<b>759.787</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.297.787</b>	<b>978.927</b>	<b>1.583.023</b>	<b>1.292.673</b>

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

# INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

## Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	13	7.045	6.638	50.233	56.788
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	68.615	67.671	186.984	208.260
Obrigações sociais e trabalhistas	15	126	252	34.857	22.859
Cessão de créditos	18	-	-	9.145	6.975
Obrigações fiscais	16	93	1.419	63.565	76.892
Adiantamentos de clientes	17	-	208	52.797	69.362
Obrigações com terceiros	12	34.688	161.727	109.964	320.258
Provisão para garantias	19.b	397	540	9.231	9.812
Outros passivos circulantes	-	658	989	877	1.211
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>111.622</b>	<b>239.444</b>	<b>517.653</b>	<b>772.417</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Obrigações com terceiros	12	351.445	160.151	496.464	107.026
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	44.085	79.006	222.250	149.305
Cessão de créditos	18	-	-	14.026	18.635
Obrigações fiscais	16	1.086	1.470	27.809	19.679
Obrigações sociais e trabalhistas	15	-	-	2.865	-
Provisão para garantia	19.b	-	-	6.171	4.915
Provisão para riscos	19.a	979	432	2.704	3.478
Provisão para perda em investimentos	10	172.228	106.320	-	-
Obrigações com partes relacionadas	7	323.261	174.886	-	-
Dividendos a pagar	20.c	48.024	-	48.024	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>941.108</b>	<b>522.265</b>	<b>820.313</b>	<b>303.038</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	20	230.000	200.000	230.000	200.000
Reserva legal	20.b	14.889	8.270	14.889	8.270
Reserva de lucros	-	168	-	168	-
Lucros (Prejuízos) acumulados	20.c	-	8.948	-	8.948
<b>Total do patrimônio líquido</b>	-	<b>245.057</b>	<b>217.218</b>	<b>245.057</b>	<b>217.218</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.297.787</b>	<b>978.927</b>	<b>1.583.023</b>	<b>1.292.673</b>

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

# INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

**Demonstrações do resultado individuais e consolidadas  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de reais)**

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	21	-	15.326	560.645	462.103
Custo dos imóveis vendidos	22.a	-	-	(379.420)	(323.569)
<b>Lucro bruto</b>		-	<b>15.326</b>	<b>181.225</b>	<b>138.534</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais:</b>					
Despesas com vendas	22.b	-	-	(38.574)	(32.689)
Despesas gerais e administrativas	22.c	-	-	(39.665)	(36.175)
Resultado com equivalência patrimonial	10	67.677	54.818	-	-
Ganho com valor justo de propriedade para investimento	9	-	-	9.360	10.816
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22.c	(17.661)	(4.061)	(35.578)	(4.487)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos</b>		<b>50.016</b>	<b>66.083</b>	<b>76.768</b>	<b>75.999</b>
Receitas financeiras	23	8.473	2.478	28.695	13.748
Despesas financeiras	23	(22.275)	(9.653)	(59.249)	(31.058)
<b>Lucro operacional antes dos impostos</b>		<b>36.214</b>	<b>58.908</b>	<b>46.214</b>	<b>58.689</b>
Corrente	24	(981)	(544)	(13.758)	(7.069)
Diferido	24	40.630	116	43.407	6.860
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>75.863</b>	<b>58.480</b>	<b>75.863</b>	<b>58.480</b>
Quantidade de ações		86.885.350	86.885.350		
Lucro (prejuízo) básico diluído por ações		0,87	0,67		

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

# INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
<b>Lucro líquido (Prejuízo) do período</b>	<b>75.863</b>	<b>58.480</b>	<b>75.863</b>	<b>58.480</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente</b>	<b>75.863</b>	<b>58.480</b>	<b>75.863</b>	<b>58.480</b>

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

# INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
			Reserva legal	Reservas de lucros		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>87.196</b>	<b>5.346</b>	-	<b>80.570</b>	<b>173.112</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	58.480	<b>58.480</b>
<b>Destinações:</b>						
Constituição de reserva legal (5%)	20.b	-	2.924	-	[2.924]	<b>2.924</b>
Distribuição de dividendos	20.c	-	-	-	(14.374)	<b>(14.374)</b>
Aumento de Capital	20.a	112.804	-	-	(112.804)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>200.000</b>	<b>8.270</b>	-	<b>8.948</b>	<b>217.218</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	75.863	<b>75.863</b>
<b>Destinações:</b>						
Constituição de reserva legal (5%)	20.b	-	6.619	-	[6.619]	-
Distribuição de Dividendos	20.c	-	-	-	(48.024)	<b>(48.024)</b>
Aumento de Capital	20.a	30.000	-	-	(30.000)	-
Transferência para reservas de lucros	-	-	-	168	[168]	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>230.000</b>	<b>14.889</b>	<b>168</b>	-	<b>245.057</b>

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

# INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>75.863</b>	<b>58.480</b>	<b>75.863</b>	<b>58.480</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o Caixa (aplicado nas) originado das atividades operacionais</b>				
Depreciações e amortizações	784	11	3.065	1.783
Constituição [reversão] de PECLD	561	1.294	10.327	6.972
Contribuição [reversão] de provisão para riscos	547	32	[774]	1.636
Constituição [reversão] de provisão para distratos	-	-	786	1.786
Realização de custos de captação de debêntures	(1.145)	(1.145)	(1.145)	(1.145)
Ajuste a valor presente de contas a receber	2.632	[2.445]	[17.600]	4.755
Provisão para garantias	-	646	13.696	12.188
Resultado de equivalência patrimonial	(67.677)	(54.818)	-	-
Multa e Juros sobre impostos correntes	-	402	-	-
Provisão juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	3.800	20.584	23.224	35.277
Juros apropriados	34.086	-	27.271	-
Baixa de ativos não recuperáveis	733	472	-	5
Ganho no valor justo de propriedades para investimento	-	-	(9.360)	(10.816)
PIS/COFINS diferidos	-	-	2.955	-
IRPJ/CSLL diferidos	(40.631)	(99)	(40.631)	3.732
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais</b>				
Contas a receber	7.025	(1.306)	(148.742)	(85.658)
Estoques	(89.113)	(182.069)	(82.116)	(191.608)
Outros ativos circulantes e não circulantes	(195)	442	(9.194)	(745)
Fornecedores	407	(18.423)	(6.555)	(5.061)
Obrigações fiscais	(1.710)	(108)	(8.152)	4.043
Obrigações com pessoal	(126)	(795)	14.863	3.119
Obrigações com terceiros	64.255	171.253	179.144	116.002
Provisão para garantias pagas	(143)	(124)	(13.021)	(9.821)
Adiantamentos de clientes	(208)	(100)	(16.565)	28.814
Outras passivos circulantes e não circulantes	(331)	975	(334)	1.195
Juros pagos sobre empréstimos e debêntures	(9.195)	(18.403)	(39.591)	(32.736)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(19.781)</b>	<b>(25.244)</b>	<b>(42.586)</b>	<b>(57.803)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Resgate (aporte) de aplicações financeiras	29	(27)	20.792	(33.579)
Transações com partes relacionadas	(87.270)	(38.301)	-	(26.708)
Aquisição de imobilizados	(1.659)	(588)	(2.333)	(1.409)
Baixas de investimentos	207	14.977	-	-
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(2.842)	-
Juros capitalizados	-	(4.008)	-	23.408
Aquisição de intangível	(52)	-	(2.613)	-
<b>Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades de investimento</b>	<b>(88.745)</b>	<b>(27.947)</b>	<b>13.004</b>	<b>(38.288)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Captação de empréstimos	32.059	43.032	270.239	178.903
Transações com partes relacionadas	148.375	29.450	-	-
Pagamentos de empréstimos	(74.531)	(31.770)	(232.330)	(114.010)
Cessão de créditos	-	-	(2.439)	25.610
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>105.903</b>	<b>40.712</b>	<b>35.470</b>	<b>90.503</b>
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.623)</b>	<b>(12.479)</b>	<b>5.888</b>	<b>(5.588)</b>
<b>Movimentação de caixa e equivalentes de caixa</b>				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.616	17.095	15.049	20.637
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.993	4.616	20.937	15.049
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.623)</b>	<b>(12.479)</b>	<b>5.888</b>	<b>(5.588)</b>

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

# INC Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do valor adicionado individuais e consolidadas  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Receitas</b>				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	15.326	624.526	473.487
Reversões (constituição) de perdas estimadas e provisão pra distr.	(561)	(1.294)	(11.113)	(8.758)
Outras receitas	22.746	-	37.428	-
	<b>22.185</b>	<b>14.032</b>	<b>650.841</b>	<b>464.729</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos de produção e vendas	-	-	(379.420)	(323.569)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	-	(867)	(100.308)	(6.433)
	<b>-</b>	<b>(867)</b>	<b>(479.728)</b>	<b>(330.002)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>22.185</b>	<b>13.165</b>	<b>171.113</b>	<b>134.727</b>
<b>Depreciação e amortização</b>				
Depreciação e amortização	784	(11)	3.065	(1.783)
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	<b>22.969</b>	<b>13.154</b>	<b>174.178</b>	<b>132.944</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Receitas financeiras	8.473	2.478	28.695	13.748
Receita de equivalência patrimonial	67.677	54.818	-	-
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>99.119</b>	<b>70.450</b>	<b>202.873</b>	<b>146.692</b>
<b>Pessoal</b>				
Remuneração direta	-	-	(34.974)	(14.205)
Benefícios	-	-	(13.460)	(2.884)
FGTS	-	-	(3.743)	(2.876)
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>(981)</b>	<b>(2.317)</b>	<b>(15.584)</b>	<b>(37.189)</b>
Federais	(981)	(2.317)	(13.636)	(35.669)
Municipais	-	-	(1.948)	(1.520)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>-</b>	<b>22.275</b>	<b>(9.653)</b>	<b>-</b>
<b>Remuneração de Capital Próprio</b>	<b>(75.863)</b>	<b>(58.480)</b>	<b>(75.863)</b>	<b>(58.480)</b>
Lucros atribuíveis aos acionistas	(48.024)	(14.374)	(48.024)	(14.374)
Lucros retidos	(27.839)	(44.106)	(27.839)	(44.106)
<b>Valor adicionado total distribuído</b>	<b>(99.119)</b>	<b>(70.450)</b>	<b>(202.873)</b>	<b>(146.692)</b>

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

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

## **1. Contexto operacional**

A INC Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como objeto social **(i)** a incorporação, administração, construção e comercialização de imóveis de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; **(ii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iii)** o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros, **(iv)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, e **(v)** aluguel de imóveis próprios.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Rua Ataliba de Barros, 182, São Mateus, Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, listada no segmento Bovespa Mais da B3 S.A., sob o código INNT3.

No exercício de 2025 a Companhia conseguiu equalizar seu capital circulante líquido que estava negativo em 2024, passando a ter um CCL positivo no montante de R\$ 273.710, No que tange a atuação geográfica da Companhia vem fortalecendo sua estratégia de regionalizar sua operação, com foco nos lançamentos e vendas no interior do Estado, Triângulo Mineiro e Zona da Mata Mineira, tanto no segmento de baixa renda, quanto no média renda. A incorporação imobiliária da Companhia tem seu grande foco na baixa renda, entretanto, temos focado na mudança dos nossos produtos, com melhores localizações, novas plantas, e consequentemente um maior Ticket Médio, culminando em melhores margens. A repactuação da dívida tributária também contribuiu para a reversão do CCL.

Nossas expectativas projetadas para o exercício de 2026 continuam sendo muito positivas no que tange nossa continuidade operacional, com a continuidade da equalização do caixa, a manutenção de boas margens e boa capacidade de pagamento.

### **1.1. Participação relevantes em controladas**

Local de operação	Participação		Capital social		
	2025	2024	2025	2024	
HI Holding de Participações S.A.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	23.397	23.397
Inter SPE Juiz De Fora 1 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 10 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 11 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 14 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 16 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 15 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 24 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 25 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 3 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	300	300
Inter SPE Juiz De Fora 5 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	390	390
Inter SPE Juiz De Fora 6 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 31 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 32 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 33 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 34 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 36 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 37 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 40 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Juiz De Fora 41 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	-	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 42 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	-	10	-
Inter SPE Juiz De Fora 44 Incorporação Ltda.	Juiz de Fora - MG	100%	-	10	-
Inter SPE SJDR 1 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE SJDR 2 Incorporação Ltda.	São João Del Rey - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE SIRP 1 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	63	63

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

	Local de operação	Participação		Capital social	
		2025	2024	2025	2024
Inter SPE SIRP 3 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	10
Inter SPE SIRP 5 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	10
Inter SPE SJRP 6 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	10
Inter SPE SJRP 7 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	10
Inter SPE SJRP 8 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	10
Inter SPE SJRP 10 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	100%	10	10
Inter SPE SJRP 11 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	-	10	-
Inter SPE SJRP 12 Incorporação Ltda.	São Jose do Rio Preto SP	100%	-	10	-
Inter SPE Ubá 1 Incorporação Ltda.	Ubá - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberaba 1 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	3.297	3.297
Inter SPE Uberaba 2 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	2.370	2.370
Inter SPE Uberaba 3 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	840	840
Inter SPE Uberaba 4 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberaba 6 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberaba 7 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberaba 9 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberaba 10 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberaba 12 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberaba 14 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	-	10	-
Inter SPE Uberaba 15 Incorporação Ltda.	Uberaba - MG	100%	-	10	-
Inter SPE Uberlândia 6 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberlândia 10 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Uberlândia 11 Incorporação Ltda.	Uberlândia - MG	100%	100%	10	10
Inter SPE Cataguases 1 Incorporação Ltda.	Cataguases - MG	100%	100%	50	50
Inter SPE Jacareí 1 Incorporação Ltda.	Jacareí - SP	100%	100%	12.600	12.600
Inter SPE SJDC 2 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	10
Inter SPE SJDC 3 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	10
Inter SPE SJDC 4 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	100%	10	10
Inter SPE SJDC 5 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	-	10	-
Inter SPE SJDC 6 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	-	10	-
Inter SPE SJDC 7 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	-	10	-
Inter SPE SJDC 8 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	-	10	-
Inter SPE SJDC 9 Incorporação Ltda.	São Jose dos Campos - SP	100%	-	10	-

## 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

### 2.1. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

#### i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

---

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

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados líquidos da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 06 de fevereiro de 2026.

### **ii) Moeda funcional e moeda de apresentação**

Estas informações financeiras estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### **iii) Base de elaboração**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis na Nota Explicativa nº 2.2. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

### **IV) Bases de consolidação**

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as informações da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As principais controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na Nota Explicativa nº 1.1.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações de acionistas não controladores são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

## **2.2. Resumo das políticas contábeis materiais**

As políticas contábeis materiais adotadas para a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir:

### **2.2.1. Caixa e equivalente de caixa**

#### **a) Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

**b) Títulos e valores mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários referem-se aos investimentos de alta liquidez, resgatáveis em até três meses, cuja intenção da Administração não objetiva a atender compromissos de curto prazo.

O caixa bloqueado de créditos associativos cujo desbloqueio e restrição tem expectativa de conclusão em até 90 dias é reconhecido pelo seu valor justo.

**2.2.2. Reconhecimento da receita de contratos com cliente**

A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos, eliminando nas demonstrações consolidadas as operações entre empresas do grupo. O seu reconhecimento está de acordo com o CPC 47 – Receita com contratos de clientes, que estabelece um modelo de cinco etapas para determinar como e em que momento será reconhecida, bem como sua mensuração e divulgação, desde que as receitas e custos possam ser mensurados com segurança. Além disso, a Companhia e suas controladas seguem as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 que estabelecem, respectivamente, princípios que devem ser aplicados para apresentar informações úteis aos usuários de demonstrações financeiras sobre a natureza, o valor, a época e a incerteza de receitas e fluxos de caixa provenientes de contrato com cliente. Os critérios específicos para cada uma das atividades da Companhia devem ser atendidos, conforme descrição a seguir:

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes deve ser baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratualas”.

A receita de contratos de venda de imóvel é reconhecida segundo o método de porcentagem de conclusão (POC). A receita é calculada e registrada com base na aplicação, sobre o preço de venda atualizado, do percentual representado pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado atualizado.

A variação entre o custo final efetivo e o custo total orçado, é atualizado e revisado periodicamente pela Administração.

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas:

**1ª etapa** - Identificação do contrato: Avaliação se os contratos possuem substância comercial, se seria provável o recebimento da contraprestação, se os direitos de pagamentos e suas condições poderiam ser identificadas e finalmente se há contratos entre as partes no qual estas se comprometem com suas obrigações.

**2ª etapa** - Identificação das obrigações de desempenho: Entrega da unidade imobiliária para seus compradores.

**3ª etapa** - Determinação do preço da transação: valor determinados nos contratos de vendas das unidades imobiliárias.

**4ª etapa** - Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho: Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).

**5ª etapa** - Reconhecimento da receita: A receita é reconhecida ao longo do tempo para unidades imobiliárias vendidas de acordo com a evolução financeira destas.

No modelo de negócios da Companhia, as vendas em sua maioria são repassadas para instituição financeira, no período de construção e para alguns após a conclusão. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo.

O fluxo financeiro do contrato é como segue:

- i) 10% a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- ii) 80% a 90% para instituição financeira.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

---

O contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes, pode ser assim resumido:

**Contrato:** Financiamento Bancário

**Partes:** Incorporadora (Vendedora); comprador e instituição financeira (Credora fiduciária)

**Garantia real do imóvel:** Instituição financeira (IF)

**Risco de crédito:** 10% a 20% da Incorporadora (parcela denominada pró soluto) e 80 a 90% da instituição financeira

**Risco de mercado:** Comprador e Instituição financeira

**Risco de distrato:** Baixo. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

**Risco de crédito:** Alto, pois a garantia real do imóvel está com a instituição financeira.

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual

Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

### **2.2.3. Contas a receber**

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto do pró soluto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) mais juros de 1% a.m., após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. As parcelas de financiamento recebem correção de INCC considerando a diferença entre a data da venda e a data do repasse.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com atraso a mais de 180 dias e risco de não concluírem o repasse.

### **2.2.4. Estoques (imóveis a comercializar)**

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permutas. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutedo e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutedas.

Os terrenos adquiridos através de permutas financeiras estão sujeitos ao ajuste a valor presente, que é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista de pagamento ao vendedor, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo 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 dos empreendimentos imobiliários.

#### **2.2.5. Investimento em participações societárias**

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

#### **2.2.6. Propriedades para investimentos**

Um ativo é reclassificado para propriedade para investimento para auferir aluguel ou para valorização de capital ou para ambas.

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, considerando a localidade e a categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento.

#### **2.2.7. Imobilizado**

É composto, principalmente, por máquinas e equipamentos utilizados nos contratos de construção civil, imóveis (salas comerciais) e stand de vendas.

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido da depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*). O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e os custos de financiamentos relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que gerem benefícios futuros e desde que o custo do bem possa ser mensurado com segurança. Os valores referentes aos itens substituídos são baixados, e os demais custos de manutenção são apropriados no resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada conforme o método linear de forma a alocar os custos aos valores residuais durante a vida útil econômica. Conforme OCPC 01, a companhia trata alguns gastos com Estande de vendas e apartamento decorado como imobilizado e apropria ao resultado respeitando as premissas da norma citada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, quando necessários, ao final de cada exercício.

#### **2.2.8. Fornecedores (risco sacado)**

O grupo oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por uma operação de risco sacado vinculado a uma instituição financeira. Essa modalidade é oferecida a nossos parceiros com a finalidade de capitalizar nossos fornecedores, visando maior agilidade e praticidade na compra de insumos e custeio de seus colaboradores.

Toda a prática beneficia exclusivamente os nossos fornecedores parceiros, antecipando seus prazos de recebíveis. Todas as taxas de descontos são custeadas pelos fornecedores, e a decisão de aderir ou não ao risco sacado fica a critério dos fornecedores, conforme seus respectivos fluxos de caixa e necessidade de antecipação de receita.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

---

O banco antecipa aos fornecedores os recebíveis atrelados à Companhia, aplicando uma taxa de desconto custeada pelos mesmos e a Companhia paga à instituição financeira na data do pagamento original.

### **2.2.9. Obrigações com terceiros**

As obrigações com terceiros, na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente quando consideradas um passivo financeiro. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

### **2.2.10. Adiantamento de cliente (permuta)**

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

### **2.2.11. Custo dos empréstimos**

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis.

Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "imóveis a comercializar". Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica de "custos dos imóveis vendidos e serviços prestados". Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

### **2.2.12. Cessão de recebíveis**

A Companhia tem como prática realizar a cessão de recebíveis, mantendo o ativo registrado. Em contrapartida, reconhece um passivo de cessão, bem como um ativo correspondente ao fundo de despesa e ao fundo de reserva, ambos classificados em 'Outros ativos'. Adicionalmente, os juros decorrentes da cessão são reconhecidos como despesa financeira no resultado.

### **2.2.13. Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

- a)** As provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas estão registradas pelo montante das perdas prováveis, observadas a natureza de cada provisão. A Administração, apoiada na opinião dos seus consultores jurídicos, entende que as provisões constituídas são suficientes para cobrir eventuais perdas com processos em andamento;
- b)** As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflete as avaliações atuais do mercado para o valor do

dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa.

## **2.2.14. Tributação**

### **a) Imposto de renda e contribuição social correntes**

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado a seguir:

**Lucro real – Adotado pela Companhia:** Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

**Lucro presumido – Adotado pelas controladas:** Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

**Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia:** Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e Cofins é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET.

### **b) Imposto de renda e contribuição social diferidos**

O imposto diferido é reconhecido sobre prejuízo fiscal de imposto de renda, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias somente na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo.

## **2.2.15. Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

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

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

**Ativos financeiros****a) Classificação**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: **(i)** custo amortizado; **(ii)** valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCl”); ou **(iii)** valor justo por meio do resultado (“FVTPL<sup>2</sup>”).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: **(i)** o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e **(ii)** os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no FVOCl somente se satisfizer ambas as condições a seguir: **(i)** o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e **(ii)** os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao FVOCl ou mesmo ao FVTPL.

Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

**b) Reconhecimento e mensuração**

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

Os ativos financeiros ao valor justo reconhecidos no resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.

**c) Valor recuperável (impairment) de ativos financeiros – ativos mensurados ao custo amortizado**

A Companhia avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou Grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem: **(i)** dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; **(ii)** uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; **(iii)** probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e **(iv)** extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

**d) Desreconhecimento de ativos financeiros**

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um Grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: **(i)** os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; e **(ii)** a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e **(a)** a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou **(b)** a Companhia não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com esse ativo.

---

1 Fair Value through Other Comprehensive Income

2 Fair Value through Profit or Loss

**Passivos financeiros****a) Reconhecimento e mensuração**

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, e incluem fornecedores, obrigações com terceiros e empréstimos e financiamentos. Os empréstimos, financiamentos e debêntures são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado e amortizados ao resultado junto dos encargos financeiros e afetam a determinação da taxa de juros efetiva.

**b) Mensuração subsequente**

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

**c) Desreconhecimento de passivos financeiros**

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. 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.

**2.2.16. Julgamentos e estimativas contábeis significativas**

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

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das informações trimestrais, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

**a) Custos orçados dos empreendimentos imobiliários**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos exercícios em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 2.2.2.

**b) Contingências**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

**c) Valor justo das propriedades para investimento**

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo determinação do estado de conservação do imóvel, fatores de homogeneização dos comparativos e escolha dos imóveis comparáveis.

Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a Companhia na avaliação considerou a metodologia a seguir:

- Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

**d) Provisão de perda de crédito esperada e provisão para distrato**

A Companhia mensura a provisão de perda de créditos esperados baseado em premissas que consideram o histórico de recuperabilidade e inadimplência de nossos recebíveis, classificando-o por faixas de riscos que são utilizadas para provisionar nossas perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos:

- a) Atrasos no pagamento das parcelas;**
- b) Volume de unidades distratadas;**
- c) Volume e efetividade das renegociações;**
- d) Tempo de inadimplência.**

Tais premissas são revisadas periodicamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricas.

A provisão para distrato é realizada para todos os contratos cujos financiamentos ainda não foram aprovados pelas instituições financeiras, tal premissa, permite que tenhamos uma provisão conservadora da possibilidade de distratar uma venda, tendo em vista o risco de não ser efetivado o financiamento habitacional de nossos clientes.

As informações da provisão de perda de créditos esperados e provisão de distratos estão demonstradas na Nota Explicativa nº 5.

**e) Provisão para garantia**

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

**2.2.17. Informações por segmento**

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho.

**2.2.18. Ajuste a valor presente**

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos.

Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, através da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

**2.2.19. Lucro básico diluído por ação**

A Companhia efetua o cálculo do lucro básico por ação utilizando o número médio ponderado de ações totais em circulação durante o exercício correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33). A Companhia não possui fatores diluidores para mensuração do lucro diluído por ação, desta forma, os valores do lucro básico e diluído por ação são iguais.

**2.2.20. Demonstração do Valor Adicionado**

O Grupo elaborou Demonstrações dos Valores Adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BR GAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para as IFRS representam informação financeira suplementar.

**2.3. Normas revisadas com adoção a partir de 1 de janeiro de 2025**

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

**IAS 21: Ausência de conversibilidade (equivalente ao CPC 02 (R2) – Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis)**

Em agosto de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 21 para esclarecer como as entidades devem avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio aplicável quando a conversibilidade é temporariamente inexistente. As alterações também introduzem requisitos adicionais de divulgação, com o objetivo de permitir que os usuários das demonstrações contábeis avaliem os efeitos financeiros da ausência de conversibilidade da moeda. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis da Companhia.

**Alterações à IFRS 10 / CPC 36 (R3): Demonstrações consolidadas**

Em julho de 2024, o IASB emitiu o documento “Melhorias Anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11”, que incluiu alterações à IFRS 10 (Demonstrações Consolidadas), aplicáveis a períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2025. Essas alterações fazem parte do ciclo contínuo de melhorias anuais e têm como objetivo esclarecer aspectos específicos relacionados à avaliação de controle para fins de consolidação. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis da Companhia.

**2.4. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2025**

Até a data de autorização para emissão destas demonstrações contábeis, determinadas normas, alterações e interpretações haviam sido emitidas pelo IASB e convergidas pelo CPC, mas ainda não estavam vigentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. A Companhia não adotou antecipadamente essas normas e encontra-se avaliando os potenciais impactos de sua aplicação futura.

**IFRS 18 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Financeiras**

Em abril de 2024, o IASB emitiu a IFRS 18, que substituirá o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1)), estabelecendo novos requisitos para apresentação e divulgação das demonstrações financeiras, incluindo a introdução de subtotais padronizados na demonstração do resultado e maior detalhamento sobre medidas de desempenho gerencial. A norma é aplicável a períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2027. A Companhia está avaliando os impactos da adoção dessa norma em suas demonstrações contábeis.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

### **IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública de prestação de contas: divulgações**

Em maio de 2024, o IASB emitiu a IFRS 19, que permite que determinadas subsidiárias que não possuam responsabilidade pública de prestação de contas adotem requisitos reduzidos de divulgação, mantendo o reconhecimento e a mensuração de acordo com as IFRS completas. A norma é aplicável a períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2027. A Companhia está avaliando a aplicabilidade e os possíveis efeitos dessa norma em suas demonstrações contábeis.

### **Alterações à IFRS 9 / CPC 48 e IFRS 7 / CPC 40 – Instrumentos financeiros**

O IASB emitiu alterações às normas IFRS 9 e IFRS 7 com o objetivo de esclarecer aspectos relacionados à classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros, incluindo disposições específicas aplicáveis a determinados instrumentos estruturados. Essas alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026. A Companhia está avaliando os impactos da adoção dessas alterações em suas demonstrações contábeis.

As alterações são efetivas para exercícios anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

Atualmente, a Companhia está avaliando possíveis impactos da Reforma Tributária, entretanto, com a manutenção do Regime Especial de acordo com a Lei Complementar 214/2025 acreditamos que os impactos serão restritos aos parceiros de nossa cadeia operacional, sem impacto direto relevante em 2026.

## **3. Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa, banco e conta movimento	421	3.233	1.562	1.959
Certificados de depósitos bancários	1.294	1.320	2.210	2.395
Fundos de investimentos - não restritos	278	63	17.165	10.695
<b>Total</b>	<b>1.993</b>	<b>4.616</b>	<b>20.937</b>	<b>15.049</b>

As aplicações contábeis possuem remunerações médias que variam entre 90,3% e 114,1% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), (variando entre 94,7% e 112,1% em dezembro de 2024), e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha e possuem liquidez imediata.

## **4. Títulos e valores mobiliários**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fundos de investimentos	-	29	-	29
Aplicações vinculadas em conta corrente	-	-	21.445	42.218
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>21.445</b>	<b>42.247</b>

O Grupo possui fundos de investimentos, que em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não possuem destinação específica. Esses ativos possuem remuneração média que variam entre 90,3% e 114,1% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), (variando entre 94,7% e 112,1% em dezembro de 2024), e são mantidos em instituições contábeis de primeira linha.

Os valores classificados em contas vinculadas correspondem ao montante retido pela CEF até serem cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Após esse prazo que dura em média 45 dias, os valores são disponibilizados na conta corrente da Companhia.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

## 5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Em processo de repasse <b>(a)</b>	-	-	308.179	282.010
Carteira própria “Pró-soluto” <b>(b)</b>	21.507	18.149	186.419	109.752
Contas a receber de partes relacionadas <b>(c)</b>	-	10.845	-	-
Contas a receber da venda de imóveis <b>(g)</b>	10.845	10.383	106.424	60.518
Provisão para risco de crédito <b>(d)</b>	(10.497)	(9.936)	(35.712)	(25.385)
Provisão para distratos <b>(e)</b>	-	-	(5.904)	(5.118)
Ajuste a valor presente <b>(f)</b>	(187)	2.445	(7.706)	(25.306)
<b>Total</b>	<b>21.668</b>	<b>31.886</b>	<b>551.700</b>	<b>396.471</b>
Circulante	16.520	823	302.509	93.149
Não circulante	5.148	31.063	249.191	303.322
<b>Total</b>	<b>21.668</b>	<b>31.886</b>	<b>551.700</b>	<b>396.471</b>

**(a)** Refere-se às contas a receber das unidades vendidas e não concluídas, sujeitas ao repasse pelas instituições contábeis mediante a evolução física das obras. Estas contas a receber estão limitadas à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, são como segue:

	Consolidado	
	2025	2024
Receitas a apropriar	338.718	295.775
Custos a incorrer	119.072	108.748

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos cujas obras estão em andamento.

**(b)** A carteira própria refere-se às parcelas financiadas diretamente pela Companhia. O prazo de financiamento pode variar entre 60 e 120 meses e estão sujeitas à correção pelo INCC (obras e andamento que representam 84,6% dos recebíveis), ou IPCA + 1% (obras concluídas que representam 15,4% dos recebíveis) ao mês, bem como recebíveis não relacionados à incorporação imobiliária advindos de contratos comerciais inerentes à venda de ativos da Companhia.

**(c)** Contas a receber pela venda de imóveis a partes relacionadas:

	Controladora	
	2025	2024
H.I. Holding de Participações S.A.	-	10.845
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>10.845</b>

**(d)** A Companhia entende que somente as contas a receber da carteira própria “Pró-soluto” estão sujeitas ao risco de crédito, pois o contas a receber em processo de repasse tem a garantia de recebimento das instituições financeiras, o que mitiga o risco da inadimplência. Estamos trabalhando diariamente para diminuir nossos índices de inadimplência e o efeito desse trabalho tem refletido na diminuição constante do risco de perda sobre a nossa carteira. A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

<b>Controladora</b>	<b>Movimento</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>(8.642)</b>
Constituição	[1.802]
Reversão	508
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>(9.936)</b>
Constituição	[796]
Reversão	235
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>(10.497)</b>

<b>Consolidado</b>	<b>Movimento</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>(18.413)</b>
Constituição	[15.441]
Reversão	8.469
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>(25.385)</b>
Constituição	[13.793]
Reversão	3.466
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>(35.712)</b>

**(e)** O grupo constitui provisão para distrato quando considera um provável risco na entrada do fluxo de caixa, em decorrência do aumento do saldo de contratos a repassar, item “a” ocorreu a consequente necessidade de aumentar a constituição da referida provisão;

**(f)** O valor total do ajuste a valor presente pode ser assim apresentado:

<b>Controladora</b>	<b>Movimento</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>-</b>
Constituição	-
Reversão	2.445
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>2.445</b>
Constituição	[2.632]
Reversão	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>(187)</b>

<b>Consolidado</b>	<b>Movimento</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>(20.551)</b>
Constituição	[17.541]
Reversão	12.786
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>(25.306)</b>
Constituição	[9.513]
Reversão	27.113
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>(7.706)</b>

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas em 2025 foi de 7,35% a.a. (7,78% a.a. em 2024).

**(g)** No exercício de 2025 foram alienados ativos classificados como propriedades para investimentos, o saldo apresentado nas demonstrações está ajustado ao valor presente, e faz parte do item f.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

Nossa carteira tem a seguinte expectativa de recebimento, desconsiderando os efeitos de evolução de obra:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Vencidos	14.431	9.258	25.122	22.198
<b>A vencer</b>				
01 ano	1.682	1.500	93.891	85.727
02 anos	1.410	1.263	156.862	120.937
03 anos	1.193	1.074	140.748	255.652
04 anos	908	902	101.579	24.227
05 anos	643	655	24.172	19.968
Após 05 anos	1.239	1.144	26.207	30.415
<b>Total</b>	<b>21.506</b>	<b>15.796</b>	<b>568.581</b>	<b>559.124</b>

A Companhia possui operações em suas controladas com características de antecipação de recebíveis, mediante instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário. Tal operação contribui para melhor liquidez do caixa. A seguir demonstramos as nossas operações:

	Data da operação	Passivo de cessão	
		2025	2024
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	16/04/2024	3.247	4.621
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	29/05/2024	7.696	10.052
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	17/10/2024	8.414	10.937
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	30/06/2025	2.866	-
Redasset Gestão de Recursos Ltda.	30/06/2025	948	-
<b>Total</b>		<b>23.171</b>	<b>25.610</b>

## 6. Estoques (imóveis a comercializar)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Estoque de terrenos	397.964	308.449	493.611	512.853
Imóveis em construção	-	403	245.222	160.864
Imóveis concluídos	344	343	588	587
<b>Total</b>	<b>398.308</b>	<b>309.195</b>	<b>739.421</b>	<b>674.304</b>
Circulante	363.898	126.176	697.681	366.715
Não circulante	34.410	183.019	41.740	307.589
<b>Total</b>	<b>398.308</b>	<b>309.195</b>	<b>739.421</b>	<b>674.304</b>

Em 31 de dezembro de 2025, os saldos de estoques foram submetidos a avaliação de ajuste ao valor recuperável e não foram identificados problemas.

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a movimentação dos encargos financeiros capitalizados é como segue:

Consolidado	Movimento
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>30.608</b>
Capitalização	35.277
Apropriação	(28.906)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>36.979</b>
Capitalização	31.272
Apropriação	(27.271)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>40.980</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

## 7. Valores a receber e obrigações a pagar com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Ativo</b>				
Mútuos com SPE's <b>(a)</b>	175.509	113.642	-	-
Mútuos com acionistas <b>(b)</b>	42.263	42.263	44.308	44.308
<b>Subtotal</b>	<b>217.772</b>	<b>155.905</b>	<b>44.308</b>	<b>44.308</b>
Notas de débito (serviços compartilhados)	97.617	72.214	-	-
<b>Total</b>	<b>315.389</b>	<b>228.119</b>	<b>44.308</b>	<b>44.308</b>
<b>Passivo</b>				
Empréstimos de SPE's <b>(c)</b>	323.261	174.886	-	-
<b>Total</b>	<b>323.261</b>	<b>174.886</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**(a)** As contas correntes ativas com SPE's são assim demonstradas:

Ativos	Controladora	
	2025	2024
<b>Mútuos com SPE's <b>(a)</b></b>		
Inter SPE Jacareí 1 Incorp. Ltda.	17.034	17.038
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp Ltda.	13.378	-
Inter SPE Araraquara 2 Incorporação Ltda.	2.092	2.091
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp. Ltda.	8.433	5.073
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	2.935	2.012
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	1.544	1.677
Inter SPE Uberaba 7 Incorp. Ltda.	3.593	1.167
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda.	11.623	622
Hl Holding de Participações	10.232	1.082
Inter SPE Uberaba 2 Incorp. Ltda.	1.102	11.054
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp Ltda.	8.394	6.036
Inter SPE Uberlândia 9 Incorp Ltda.	9.343	12.766
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda.	7.798	6.200
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp. Ltda.	7.232	6.237
Inter SPE Ubá 1 Incorp. Ltda.	5.873	1.205
Inter SPE Juiz de Fora 34 Incorp. Ltda.	4.853	2.085
Inter SPE Uberlândia 11 Incorp Ltda.	3.821	404
Inter SPE SJRP 1 Incorp Ltda.	3.691	3.535
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda.	3.247	998
Inter SPE SJRP 5 Incorp Ltda.	8.017	8.376
Outras SPEs	41.274	23.984
<b>Total</b>	<b>175.509</b>	<b>113.642</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

**(b)** Os mútuos com acionistas são assim demonstrados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Neylson de Oliveira	22.154	21.132	22.154	22.154
Ednilson de Oliveira	22.154	21.131	22.154	22.154
<b>Total</b>	<b>44.308</b>	<b>42.263</b>	<b>44.308</b>	<b>44.308</b>

O mútuo com acionistas procede de uma transação societária de exercícios anteriores que vem sendo reduzida gradativamente, e não sofrem incidência de juros.

A movimentação dos saldos de contas correntes ativas e mútuos com acionistas pode ser assim demonstrada:

Controladora	Movimento
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>135.750</b>
Concessões	394.825
Recebimento de principal	(374.670)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>155.905</b>
Concessões	490.873
Recebimento de principal	(429.006)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>217.772</b>

Consolidado	Movimento
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>31.973</b>
Concessões	12.335
Recebimento de principal	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>44.308</b>
Concessões	-
Recebimento de principal	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>44.308</b>

**(c)** As contas correntes passivas com SPE's são assim demonstradas:

Passivo	Controladora	
	2025	2024
<b>Empréstimos de SPE's</b>		
BCO Serviços Ltda.	24.038	43.083
Inter SPE Uberlandia 10 Incorp Ltda.	21.000	-
Inter SPE Uberaba 6 Incorp Ltda.	27.907	-
HI Holding Patrimonial	37.773	-
Inter SPE SJDC 5 Incorp Ltda.	13.555	9.899
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp Ltda.	1.027	6.149
Inter SPE SJDC 8 Incorp Ltda.	11.486	3.885
Inter SPE Uberaba 1 Incorp Ltda.	-	16.061
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp Ltda.	11.622	12.842
Inter SPE SJRP 6 Incorp Ltda.	18.893	-
Inter SPE Uberaba 2 Incorp Ltda.	2.663	2.656
Inter SPE Uberaba 1 Incorp Ltda.	-	10.016
Inter SPE SJDC 4 Incorp Ltda.	18.721	11.739
INC Serviços Ltda	15.608	-
Inter SPE SJRP 8 Incorp Ltda.	19.616	3.552
Inter SPE SJRP 10 Incorp Ltda.	14.553	10.016
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp Ltda	11.996	9.710
Inter SPE Juiz de Fora 36 Incorp Ltda	9.860	3.574
Inter SPE SJDC 1 Incorp Ltda.	2.678	1.257
Inter SPE Juiz de Fora 37 Incorp Ltda	3.178	-
Outras SPE's	57.087	30.447
<b>Total</b>	<b>323.261</b>	<b>174.886</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

A movimentação dos saldos de contas correntes passivas pode ser assim demonstrada:

Controladora	Movimento
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>145.436</b>
Concessões	413.126
Recebimento de principal	(383.676)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>174.886</b>
Concessões	535.641
Recebimento de principal	(387.266)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>323.261</b>

**(d) Remuneração da administração.**

	Controladora e consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Pró-labore (diretoria e conselho de administração)	999	984
<b>Total</b>	<b>999</b>	<b>984</b>

Não há benefícios pós-emprego, outros benefícios de longo prazo ou benefício por desligamento aos administradores ou quaisquer colaboradores da Companhia.

## 8. Impostos diferidos

A Companhia tem a perspectiva de utilização de prejuízo fiscal na sua Controladora, inerente a projetos a serem lançados em curto prazo e que ainda estão em fase de legalização e viabilidade.

Impostos Diferidos Ativos	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Prejuízo Fiscal	46.449	5.818	46.449	5.818
<b>Total</b>	<b>46.449</b>	<b>5.818</b>	<b>46.449</b>	<b>5.818</b>

Em 2025 a Companhia realizou transação com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) cuja utilização de Prejuízo fiscal e Base Negativa de Contribuição Social permitirá em 2026 a redução do saldo devedor da dívida tributária, bem como o repartelamento da dívida equalizando para o longo prazo o saldo devedor tributário. Tendo em vista que a Controladora não tem atividades operacionais desde 2019, foram acumulados prejuízos fiscais que puderam ser utilizados na referida transação.

## 9. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são demonstradas como segue:

	Consolidado	
	2025	2024
Terrenos em construção	17.221	14.225
Terrenos	49.776	22.903
Casas	4.752	3.673
Lojas	40.209	38.470
Outras	5.640	5.125
<b>Total</b>	<b>117.598</b>	<b>84.396</b>

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas Notas Explicativas nºs 2.2.6.

A Companhia possui propriedades dadas em garantia na 4ª emissão de debêntures cuja expectativa de liberação é no exercício de 2026.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

A movimentação das propriedades para investimentos pode ser assim demonstrada:

Consolidado	Movimento
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>96.988</b>
Ganho (perda) líquido de ajuste a valor justo	10.816
Alienações no período	(23.408)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>84.396</b>
Ganho (perda) líquido de ajuste a valor justo	9.360
Transferência do estoque	21.000
Aquisições no período	2.842
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>117.598</b>

## 10. Investimento

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Ativo</b>				
Investimento em controladas	509.091	394.764	-	-
Outros investimentos	9	9	14	14
<b>Total</b>	<b>509.100</b>	<b>394.773</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Passivo</b>				
Provisão para perdas em investimentos	(172.228)	(106.320)	-	-
<b>Total</b>	<b>(172.228)</b>	<b>(106.320)</b>	-	-
<b>Investimento líquido</b>	<b>336.872</b>	<b>288.453</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

A movimentação dos investimentos em controladas é como segue:

Investimentos	31/12/2024	Adições	Equivalência patrimonial	Baixas	31/12/2025
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	37.852	-	15.240	-	53.092
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	35.618	-	23.868	-	59.486
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	2.043	-	121	-	2.164
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda.	7.636	-	(124)	-	7.512
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	17.701	-	2.395	-	20.096
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	12.815	-	1.853	-	14.668
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	1.849	-	7.981	-	9.830
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda.	7.122	-	(17.150)	-	(10.028)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda.	12.263	-	9.917	-	22.180
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	4.617	-	(135)	-	4.482
HJ holding de Participações S.A.	230.037	-	-	-	230.037
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(998)	-	-	-	(998)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda.	(14.225)	-	-	-	(14.225)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda.	2804	-	-	-	2.804
Inter SPE Jacareí 1 Incorp. Ltda.	(1.591)	-	-	-	(1.591)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda.	(2.002)	-	-	-	(2.002)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda	(5.968)	-	-	-	(5.968)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda..	(2.343)	-	-	-	(2.343)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda.	(3.621)	-	-	-	(3.621)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	(5.525)	-	-	-	(5.525)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda.	(7.769)	-	-	-	(7.769)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda.	(7.132)	-	-	-	(7.132)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp. Ltda.	(20.496)	-	39.273	-	18.777
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda.	(3.931)	-	14	-	(3.917)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda.	(4.499)	-	(2.013)	-	(6.512)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

Investimentos	31/12/2024	Equivalência patrimonial			31/12/2025
		Adições	-	Baixas	
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda.	(6.745)	-	-	-	(6.745)
BCO Serviços	(5.631)	-	1.449	-	(4.182)
Outras SPEs	(21.741)	-	(15.013)	(207)	(71.047)
Planos de capitalização	9	-	-	-	9
Juros capitalizados	30.304	15.035	-	(34.086)	11.253
<b>Total dos investimentos</b>	<b>288.453</b>	<b>15.035</b>	<b>67.677</b>	<b>(34.293)</b>	<b>336.872</b>

Investimentos	31/12/2023	Equivalência patrimonial			31/12/2024
		Adições	-	Baixas	
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	40.861	-	(3.009)	-	37.852
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	44.359	-	(8.741)	-	35.618
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	1.598	-	445	-	2.043
Inter SPE Uberaba 5 Incorp. Ltda.	7.709	-	(73)	-	7.636
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	16.220	-	1.481	-	17.701
Inter SPE Uberaba 10 Incorp. Ltda.	7.826	-	4.989	-	12.815
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	11.367	-	(9.518)	-	1.849
Inter SPE Juiz de Fora 31 Incorp. Ltda.	22.671	-	(15.549)	-	7.122
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp. Ltda.	11.868	-	395	-	12.263
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	5366	-	(749)	-	4617
HJ holding de Participações S.A.	183.891	-	46.146	-	230.037
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	(1.075)	-	77	-	(998)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp. Ltda.	(13.327)	-	(898)	-	(14.225)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp. Ltda.	2804	-	-	-	2804
Inter SPE Jacareí 1 Incorp. Ltda.	(1.519)	-	(72)	-	(1.591)
Inter SPE SJRP 1 Incorp. Ltda.	(1.888)	-	(114)	-	(2.002)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp. Ltda.	(5.668)	-	(300)	-	(5.968)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp. Ltda.	(2.557)	-	214	-	(2.343)
Inter SPE SJDR 1 Incorp. Ltda.	(3.676)	-	55	-	(3.621)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp. Ltda.	(5.565)	-	40	-	(5.525)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp. Ltda.	(8.723)	-	954	-	(7.769)
Inter SPE Uba 1 Incorp. Ltda.	(7.157)	-	25	-	(7.132)
Inter SPE Uberlândia 6 Incorp. Ltda.	(19.803)	-	(693)	-	(20.496)
Inter SPE SJRP 3 Incorp. Ltda.	(4.043)	-	112	-	(3.931)
Inter SPE Uberaba 9 Incorp. Ltda.	(2.894)	-	(1.605)	-	(4.499)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp. Ltda.	(9.190)	-	2.445	-	(6.745)
BCO Serviços	(4.405)	-	(1.226)	-	(5.631)
Outras SPEs	(46.751)	-	39.987	(14.977)	(21.741)
Planos de capitalização	9	-	-	-	9
Juros capitalizados	26.296	4.008	-	-	30.304
<b>Total dos investimentos</b>	<b>244.604</b>	<b>4.008</b>	<b>54.818</b>	<b>(14.977)</b>	<b>288.453</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

A composições dos ativos, passivos e resultado das controladas são como segue:

Empresas	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hl holding de Participações S.A.	189.202	94.134	306.829	234.884	<b>496.031</b>	<b>329.018</b>
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	3.414	(2.870)	13.642	11.859	<b>17.056</b>	<b>8.989</b>
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	3.693	67	23.295	34.383	<b>26.988</b>	<b>34.450</b>
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	855	(1.601)	51.031	46.315	<b>51.886</b>	<b>44.714</b>
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	72	(58)	737	912	<b>809</b>	<b>854</b>
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	59	(65)	2.031	2.099	<b>2.090</b>	<b>2.034</b>
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	10.940	3.225	32.542	58.036	<b>43.482</b>	<b>61.261</b>
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	716	(134)	2.321	2.508	<b>3.037</b>	<b>2.374</b>
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	75	(122)	1.367	1.542	<b>1.442</b>	<b>1.420</b>
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	(158)	394	1.399	2.017	<b>1.241</b>	<b>2.411</b>
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	1.796	1.301	2.503	3.251	<b>4.299</b>	<b>4.552</b>
Inter SPE Jacareí 1 Incorp.	23.681	23.107	-	-	<b>23.681</b>	<b>23.107</b>
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	23	(26)	244	293	<b>267</b>	<b>267</b>
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	95	67	494	655	<b>589</b>	<b>722</b>
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	863	(508)	5.781	4.837	<b>6.644</b>	<b>4.329</b>
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	2.497	184	12.943	16.146	<b>15.440</b>	<b>16.330</b>
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	387	362	3.048	11.526	<b>3.435</b>	<b>11.888</b>
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.310	142	10.568	5.424	<b>11.878</b>	<b>5.566</b>
Inter SPE Uba 1 Incorp.	3.720	(975)	7.382	3.013	<b>11.102</b>	<b>2.038</b>
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	660	1.027	5.638	43.472	<b>6.298</b>	<b>44.499</b>
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	360	(93)	376	885	<b>736</b>	<b>792</b>
Inter SPE Uberaba 6 Incorp.	29.743	-	55.596	-	<b>85.339</b>	-
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	21.341	6.411	30.245	38.250	<b>51.586</b>	<b>44.661</b>
Inter SPE Uberlandia 10 Incorp.	9.700	-	90.737	-	<b>100.437</b>	-
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(725)	(84)	13.057	15.515	<b>12.332</b>	<b>15.431</b>
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	7.988	6.072	16.930	24.839	<b>24.918</b>	<b>30.911</b>
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	17.935	25.470	33.769	54.309	<b>51.704</b>	<b>79.779</b>
Inter SPE SJRP 8 Incorp.	18.232	-	70.691	-	<b>88.923</b>	-
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	5.357	2.609	16.930	19.335	<b>22.287</b>	<b>21.944</b>
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	1.731	1.947	7.696	17.918	<b>9.427</b>	<b>19.865</b>
Inter SPE Juiz de Fora 36 Incorp.	8.174	-	38.379	-	<b>46.553</b>	-

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

Empresas	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Outras SPEs (Controladas)	406.135	288.147	382.747	414.401	<b>788.882</b>	<b>702.548</b>
<b>Total</b>	<b>769.871</b>	<b>448.130</b>	<b>1.240.948</b>	<b>1.068.624</b>	<b>2.010.819</b>	<b>1.516.754</b>
Empresas	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hl holding de Participações S.A.	11.761	23.663	159.079	97.248	325.191	161.960
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	1.023	(240)	14.281	8.469	1.752	(294)
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	4.062	4.279	20.562	12.567	2.364	20.613
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	2.738	(431)	64.604	52.592	(15.456)	(8.003)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	(17)	(27)	326	330	500	(621)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	15	(15)	1.897	1.933	178	(318)
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	13.933	23.828	32.114	16.129	(2.565)	30.044
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	2	(196)	1.070	485	1.965	1.641
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	224	442	1.073	1.071	145	(81)
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	596	1.520	7.369	6.979	(6.724)	(6.132)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	1.086	3.458	10.196	9.219	(6.983)	(7.228)
Inter SPE Jacarei 1 Incorp.	930	382	17.120	17.066	5.631	5.774
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	317	441	2.177	2.174	(2.227)	(2.509)
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	605	900	3.444	3.399	(3.460)	(3.669)
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	55	3	10.587	8.217	(3.998)	(4.526)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	2.553	8.130	11.709	5.610	1.178	1.559
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	5.054	6.263	4.000	1.327	(5.619)	3.904
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	1.555	449	16.820	11.326	(6.497)	(7.927)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	1.175	622	16.726	8.502	(6.799)	(7.090)
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	2.504	7.559	37.031	30.904	(33.237)	6.996
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	183	224	4.154	4.155	(3.601)	(4.030)
Inter SPE Uberaba 6 Incorp.	57.192	-	12.641	-	15.506	-
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	12.240	17.901	27.556	12.574	11.790	12.705
Inter SPE Uberlandia 10 Incorp.	21.373	-	74.412	-	4.652	-
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	3.510	8.624	8.707	6.827	115	2.625
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	7.421	19.222	26.048	10.319	(8.551)	1.561
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	33.056	26.790	13.490	25.515	5.158	4.373
Inter SPE SJRP 8 Incorp.	16.195	-	52.903	-	19.825	-

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

<b>Empresas</b>	<b>Passivo circulante</b>		<b>Passivo não circulante</b>		<b>Patrimônio líquido</b>	
	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	4.728	17.899	17.256	3.281	303	6.378
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	9.667	19.037	8.883	1.970	(9.123)	8.376
Inter SPE Juiz de Fora 36 Incorp.	13.423	-	7.419	-	25.711	-
Outras SPEs (Controladas)	270.962	382.936	502.300	294.458	15.620	17.545
<b>Total</b>	<b>500.121</b>	<b>573.663</b>	<b>1.187.954</b>	<b>654.647</b>	<b>322.744</b>	<b>233.626</b>

<b>Empresas</b>	<b>2025</b>					
	<b>Receita operacional</b>	<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>Resultado financeiro</b>	<b>IR/CS</b>	<b>Lucro (Prejuízo)</b>
HI holding de Participações S.A.	5.448	(2.606)	112.005	(1.427)	3.664	117.084
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	959	-	777	(742)	-	994
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	2.223	-	(17.925)	462	-	(15.240)
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	(89)	-	(7.264)	(656)	-	(8.009)
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	205	-	(93)	(164)	-	(52)
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	71	-	24	(34)	-	61
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	2.746	(45)	(23.133)	(3.437)	-	(23.869)
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	283	-	(171)	(233)	-	(121)
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	206	-	(63)	95	-	238
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	219	-	(1.014)	159	-	(636)
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	329	-	56	757	-	1.142
Inter SPE Jacareí 1 Incorp.	31	-	(44)	(15)	-	(28)
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	117	-	(1)	5	-	121
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	284	-	(243)	78	-	119
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	672	-	(550)	(229)	-	(107)
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	788	-	(2.177)	(23)	-	(1.412)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	907	-	(10.736)	(88)	-	(9.917)
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	451	-	(894)	154	-	(289)
Inter SPE Uba 1 Incorp.	288	-	(59)	57	-	286
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	369	-	(38.884)	(758)	-	(39.273)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	206	-	(93)	(127)	-	(14)
Inter SPE Uberaba 6 Incorp.	44.714	(31.430)	(2.248)	(778)	(509)	9.749
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	18.282	(9.718)	(11.814)	497	357	(2.396)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

	2025					
	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
Inter SPE Uberlandia 10 Incorp.	76.985	[79.298]	[9.041]	[1.863]	[1.492]	[14.709]
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	432	[3]	604	[898]	-	135
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	6.746	[14.763]	[1.197]	[252]	[454]	[9.920]
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	15.988	[19.229]	[18.162]	[507]	[406]	[22.316]
Inter SPE SJRP 8 Incorp.	58.534	[37.360]	6.495	[180]	[3.529]	23.960
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	1.697	[1.191]	15	[974]	[9]	[462]
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	2.369	[8.581]	[1.335]	[366]	[67]	[7.980]
Inter SPE Juiz de Fora 36 Incorp.	45.574	[23.167]	[927]	[711]	[545]	20.224
Outras SPEs (68 controladas)	331.446	[219.162]	[50.405]	[4.554]	[7.011]	50.314
<b>Total</b>	<b>619.480</b>	<b>(446.553)</b>	<b>(78.497)</b>	<b>(16.752)</b>	<b>(10.001)</b>	<b>67.677</b>

	2024					
	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
<b>Empresas</b>						
HI holding de Participações S.A.	71.511	[34.301]	9.128	[320]	128	46.146
Inter SPE Juiz de Fora 1 Incorp.	[349]	-	930	446	27	1.054
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorp.	[1.536]	[244]	[1.241]	[44]	56	[3.009]
Inter SPE Uberaba 1 Incorp.	[993]	-	[301]	1.793	57	556
Inter SPE Uberaba 2 Incorp.	804	-	186	176	6	1.172
Inter SPE Uberaba 3 Incorp.	323	-	37	71	3	434
Inter SPE Juiz de Fora 6 Incorp.	5.608	[4.544]	[8.905]	[932]	33	[8.740]
Inter SPE Juiz de Fora 5 Incorp.	[20]	[17]	256	218	7	444
Inter SPE Juiz De Fora 7 Incorp.	11	-	[9]	[20]	6	[12]
Inter SPE SJRP 1 Incorp.	2	[9]	81	[37]	7	44
Inter SPE Uberaba 4 Incorp.	318	[361]	[1.333]	433	46	[897]
Inter SPE Jacareí 1 Incorp.	-	-	[83]	[32]	-	[115]
Inter SPE Cataguases 1 Incorp.	[5]	-	176	[12]	2	161
Inter SPE SJDR 1 Incorp.	[6]	[1]	40	51	8	92
Inter SPE Juiz de Fora 11 Incorp.	[643]	-	743	496	39	635
Inter SPE Juiz de Fora 10 Incorp.	60	[5]	213	669	94	1.031

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

	2024					
	Receita operacional	Custo dos imóveis vendidos	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro	IR/CS	Lucro (Prejuízo)
Inter SPE Juiz de Fora 14 Incorp.	87	(400)	592	111	4	394
Inter SPE Juiz de Fora 15 Incorp.	(445)	(1)	1.284	837	43	1.718
Inter SPE Uba 1 Incorp.	(244)	-	78	166	4	4
Inter SPE Uberlandia 6 Incorp.	20	-	(521)	(478)	19	(960)
Inter SPE SJRP 3 Incorp.	(16)	-	248	202	9	443
Inter SPE Uberaba 7 Incorp.	12.571	(13.179)	2.699	(666)	56	1.481
Inter SPE Juiz de Fora 25 Incorp.	(64)	223	(2.709)	(107)	12	(2.645)
Inter SPE Uberlandia 11 Incorp.	7.361	(10.708)	4.013	(828)	(29)	(191)
Inter SPE SJRP 6 Incorp.	68.279	(39.357)	(2.491)	(2.685)	(645)	23.101
Inter SPE SJDC 2 Incorp.	3.224	(10.346)	2.077	(479)	(90)	(5.614)
Inter SPE SJDC 3 Incorp.	6.499	(13.062)	(1.978)	(827)	(150)	(9.518)
Outras SPEs (68 controladas)	305.023	(235.469)	(48.665)	(8.314)	(4.966)	7.609
<b>Total</b>	<b>477.380</b>	<b>(361.781)</b>	<b>(45.455)</b>	<b>(10.112)</b>	<b>(5.214)</b>	<b>54.818</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

## 11. Imobilizado

	Taxa depreciação	Controladora			2024 Líquido
		Custo	Depreciação	Líquido	
Máquinas e equipamentos	10,00%	397	(336)	60	397
Veículos	20,00%	17	(15)	2	17
Salas comerciais	4,00%	1.772	(1.571)	201	182
Computadores e periféricos	20,00%	1.414	(748)	666	649
Outros		982	(411)	571	88
<b>Total</b>		<b>4.582</b>	<b>(3.082)</b>	<b>1.500</b>	<b>1.333</b>

	Taxa depreciação	Consolidado			2024 Líquido
		Custo	Depreciação	Líquido	
Máquinas e equipamentos	10,00%	403	(336)	67	139
Veículos	20,00%	77	(75)	2	5
Salas comerciais	4,00%	8.293	(103)	8.190	8.293
Computadores e periféricos	20,00%	1.778	(1.575)	203	179
Estante de vendas e apartamento decorado			(9.058)		
Galpões	20,00%	10.689		1.631	1.314
Outros	4,00%	2.765	(398)	2.367	2.436
<b>Total</b>		<b>25.981</b>	<b>(12.575)</b>	<b>13.406</b>	<b>13.510</b>

A movimentação pode ser assim demonstrada:

	Controladora				
	2024	Adições	Baixas	Depreciação	2025
Máquinas e equipamentos	397	-	(261)	(76)	60
Veículos	17	-	(12)	(3)	2
Computadores e periféricos	649	168	(460)	(156)	201
Estante de vendas e apartamento decorado	182	901	-	(417)	666
Outros	88	590	-	(107)	571
<b>Total</b>	<b>1.333</b>	<b>1.659</b>	<b>(733)</b>	<b>(759)</b>	<b>1.500</b>

	Controladora					
	2023	Adições	Transf.	Baixas	Depreciação	2024
Máquinas e equipamentos	189	-	209	-	(1)	397
Veículos	10	-	7	-	-	17
Computadores e periféricos	293	21	340	-	(5)	649
Estante de vendas e apartamento decorado	23	371	-	(212)	-	182
Outros	702	207	(556)	(260)	(5)	88
<b>Total</b>	<b>1.217</b>	<b>599</b>	-	<b>(472)</b>	<b>(11)</b>	<b>1.333</b>

	Consolidado				
	2024	Adições	Baixas	Depreciação	2025
Máquinas e equipamentos	139	3	-	(76)	66
Veículos	5	-	-	(3)	2
Salas comerciais	8.293	-	-	(103)	8.190
Computadores e periféricos	179	180	-	(156)	203
Estante de vendas e apartamento decorado	1.314	2.083	-	(1.766)	1.631
Galpões	2.436	-	-	(69)	2.367
Outros	1.144	67	-	(264)	947
<b>Total</b>	<b>13.510</b>	<b>2.333</b>	-	<b>(2.437)</b>	<b>13.406</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

	2023	Consolidado				2024
		Adições	Transf.	Baixas	Depreciação	
Máquinas e equipamentos	195	-	(22)	-	(34)	139
Veículos	25	1	(6)	-	(15)	5
Salas comerciais	7.620	1	881	-	(209)	8.293
Computadores e periféricos	379	27	(14)	-	(213)	179
Estande de vendas e apartamento decorado	282	1.380	509	(5)	(852)	1.314
Galpões	2.540	-	(34)	-	(70)	2.436
Outros	2.682	-	(1.314)	-	(224)	1.144
<b>Total</b>	<b>13.723</b>	<b>1.409</b>	-	<b>(5)</b>	<b>(1.617)</b>	<b>13.510</b>

Na data de encerramento destas demonstrações financeiras, a Administração entendeu que não houve desvalorização de seus ativos tangíveis, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme pronunciamento CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

A Companhia não possuía bens do ativo imobilizado dados em garantia nas operações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

## 12. Obrigações com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Aquisição de terrenos (Landbank)	425.462	359.499	656.521	479.857
Ajuste a valor presente de terrenos	(39.366)	(37.621)	(52.791)	(52.958)
Outras contas a pagar	37	-	2.698	385
<b>Total</b>	<b>386.133</b>	<b>321.878</b>	<b>606.428</b>	<b>427.284</b>
Circulante	34.688	161.727	109.964	320.258
Não circulante	351.445	160.151	496.464	107.026
<b>Total</b>	<b>386.133</b>	<b>321.878</b>	<b>604.428</b>	<b>427.284</b>

As aquisições de terrenos (Landbank) possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Até um ano	34.688	161.727	109.964	320.258
1 a 2 anos	124.546	78.007	249.091	77.548
2 a 3 anos	155.692	66.346	168.225	27.208
A partir de 3 anos	110.536	53.419	129.241	54.843
<b>Total</b>	<b>425.462</b>	<b>359.499</b>	<b>656.521</b>	<b>479.857</b>

Em 31 de dezembro de 2025, R\$ 327.479 (R\$ 257.511 em 31 de dezembro de 2024) referem-se a obrigações por aquisição de terrenos na modalidade de permuta financeira. Os contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Para os terrenos cujos pagamentos são por permuta financeira, cujo pagamento ao terenista está atrelado a um percentual sobre o VGV estipulado em contrato, a Companhia ajusta o saldo devedor ao valor presente, considerando a data de lançamento dos empreendimentos e utilizando uma taxa de desconto de 0,96% a.m. A Companhia, em 31 de dezembro de 2025, tem o montante de R\$244.497 e R\$ 327.479 de permuta financeira a pagar na Controladora e no Consolidado, respectivamente (R\$150.293 e R\$256.684, respectivamente, em 31 de dezembro de 2024).

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

### 13. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fornecedores para produção e serviços	5.260	4.750	43.574	49.552
Risco Sacado (i)	1.785	1.888	6.659	7.236
<b>Total</b>	<b>7.045</b>	<b>6.638</b>	<b>50.233</b>	<b>56.788</b>

(i) As operações com risco sacado são formadas a partir de transações mercantis recorrentes entre a Companhia e seus fornecedores de matéria-prima. Os convênios firmados atendem aos interesses mútuos no que tange à liquidez e capital de giro de cada parte, e são firmados em decorrência de eventuais variações conjunturais no nível da demanda e oferta de matéria-prima. A partir da negociação comercial entre fornecedores e a Companhia, são gerados passivos financeiros que integram programas de captação de recursos por meio de linhas de crédito da Companhia junto a instituições financeiras, o que possibilita aos fornecedores antecipar recebíveis no curso normal das compras efetuadas pela Companhia, com o custo financeiro médio de 1,64% a.m. em 31 de dezembro de 2025. Ressaltando que o custo é de responsabilidade exclusiva do fornecedor.

Por preservar as condições negociais com os fornecedores, estas transações foram avaliadas pela administração e concluiu-se que possuem características comerciais, portanto, a Companhia mantém essas operações classificadas na rubrica “Fornecedores”.

### 14. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Modalidade	Taxas (%)			Controladora		Consolidado	
	Indexador	Mínima	Máxima	2025	2024	2025	2024
Apoio a produção	CDI	2,38	8,3	-	-	280.408	177.563
Capital de giro	CDI	5,54	17,49	27.340	28.698	43.465	62.023
Conta garantida		12,55	14,03	95	-	95	-
Debêntures	CDI/IPCA	4	6,5	87.991	122.442	87.992	122.442
Custo de captação de debêntures				(2.726)	(4.463)	(2.726)	(4.463)
<b>Total</b>				<b>112.700</b>	<b>146.677</b>	<b>409.234</b>	<b>357.565</b>
<hr/>							
Circulante				68.615	67.671	186.984	208.260
Não circulante				44.085	79.006	222.250	149.305
<b>Total</b>				<b>112.700</b>	<b>146.677</b>	<b>409.234</b>	<b>357.565</b>

As movimentações resumidas dos empréstimos e financiamentos no período findo em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 foram as seguintes:

Controladora	Movimento
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>134.379</b>
Captações, líquidas dos custos de captação	43.046
Juros e encargos financeiros capitalizados	20.584
Juros e encargos financeiros não capitalizados	4.642
Amortização de principal	(32.666)
Amortização de juros	(22.163)
Realização de custos de captação	(1.145)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>146.677</b>
Captações, líquidas dos custos de captação	32.059
Juros e encargos financeiros capitalizados	15.035
Juros e encargos financeiros não capitalizados	3.800
Amortização de principal	(74.531)
Amortização de juros	(9.195)
Realização de custos de captação	(1.145)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>112.700</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

Consolidado	Movimento
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>291.276</b>
Captações, líquidas dos custos de captação	178.903
Juros e encargos financeiros capitalizados	35.277
Juros e encargos financeiros não capitalizados	18.034
Amortização de principal	(114.010)
Amortização de juros	(50.770)
Realização de custos de captação	(1.145)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>357.565</b>
Captações, líquidas dos custos de captação	270.239
Juros e encargos financeiros capitalizados	31.272
Juros e encargos financeiros não capitalizados	23.224
Amortização de principal	(232.330)
Amortização de juros	(39.591)
Realização de custos de captação	(1.145)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>409.234</b>

Período após a data do balanço	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
12 meses	68.615	67.671	186.984	208.260
13 a 24 meses	34.938	54.506	211.986	116.583
Após 24 meses	9.147	24.500	10.264	32.722
<b>Total</b>	<b>112.700</b>	<b>146.677</b>	<b>409.234</b>	<b>357.565</b>

#### Cláusulas restritivas

De acordo com os contratos de debêntures vigentes, a Companhia obriga-se a cumprir cláusulas restritivas (covenants) sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida. Conforme as cláusulas, o índice exigido deve ser calculado com base nas demonstrações financeiras consolidadas anuais, e segue a seguinte memória de cálculo:

Índice financeiro obtido da divisão da dívida líquida pelo patrimônio líquido da Companhia não poderá ser superior à 1,0.

A Companhia cumpriu com os referidos covenants anuais, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, conforme evidenciado a seguir:

	Quociente (Covenants)	
	2025	2024
Dívida líquida / PL total	0,35	0,56

#### 15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Salários e ordenados a pagar	-	-	2.077	1.380
INSS a recolher	-	126	26.535	14.296
FGTS a recolher	1	1	1.871	218
Provisão de férias	17	16	5.185	3.807
Outras obrigações trabalhistas	108	109	2.054	3.158
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>252</b>	<b>37.722</b>	<b>22.859</b>
Circulante	126	252	34.857	22.859
Não Circulante	-	-	2.865	-
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>252</b>	<b>37.722</b>	<b>22.859</b>

A Companhia negociou seus impostos vencidos com a Procuradoria, com expectativa de redução da dívida e reperfilamento do saldo devedor remanescente para maior equalização do Caixa, seguindo nosso planejamento.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

## **16. Obrigações fiscais**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Retenção de INSS sobre notas fiscais	32	27	9.258	8.829
Retenção de ISS sobre notas fiscais	13	10	8.828	6.052
RET a recolher	11	269	29.136	35.223
RET diferido	53	77	9.342	16.143
Tributos parcelados	1.070	2.109	32.728	25.202
Outras obrigações fiscais	-	397	2.082	5.122
<b>Total</b>	<b>1.179</b>	<b>2.889</b>	<b>91.374</b>	<b>96.571</b>
 Circulante	 93	 1.419	 63.565	 76.892
Não circulante	1.086	1.470	27.809	19.679
<b>Total</b>	<b>1.179</b>	<b>2.889</b>	<b>91.374</b>	<b>96.571</b>

A Companhia negocou seus impostos vencidos com a Procuradoria, com expectativa de redução da dívida e reperfilamento do saldo devedor remanescente para maior equalização do Caixa, seguindo nosso planejamento.

## **17. Adiantamento de clientes**

A composição de adiantamento de clientes é conforme quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Adiantamento de Clientes da Incorporação	-	-	32.298	36.514
Adiantamentos de Clientes (Permuta)	-	208	20.499	32.848
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>208</b>	<b>52.797</b>	<b>69.362</b>

## **18. Passivo de cessão de crédito**

A Companhia realizou operação de Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, por entendermos que ainda existem pequenos riscos envolvidos na operação, não foram realizados o desreconhecimento do contas a receber, dessa forma, fez-se necessário o reconhecimento do passivo de Cessão de Crédito.

	Consolidado	
	2025	2024
Cessão da carteira de créditos	23.171	25.610
<b>Total</b>	<b>23.171</b>	<b>25.610</b>
 Circulante	 9.145	 6.975
Não circulante	14.026	18.635
<b>Total</b>	<b>23.171</b>	<b>25.610</b>

## **19. Provisões**

### **a) Para riscos**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contingências trabalhistas	-	269	77	288
Indenização com terceiros	979	163	2.627	3.190
<b>Total</b>	<b>979</b>	<b>432</b>	<b>2.704</b>	<b>3.478</b>

A Administração da Companhia avaliou as contingências cíveis e trabalhistas e baseada na opinião de seus assessores legais internos, entende que o montante provisionado é suficiente para cobrir eventuais perdas.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

A movimentação das provisões para contingências é:

<b>Controladora</b>	<b>Movimento</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>400</b>
Adições	32
Pagamentos	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>432</b>
Adições	8.733
Pagamentos	(8.186)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>979</b>

<b>Consolidado</b>	<b>Movimento</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>1.842</b>
Adições	2.094
Pagamentos	(458)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>3.478</b>
Adições	14.013
Pagamentos	(14.787)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>2.704</b>

Em 31 de dezembro de 2025, as contingências com risco possível de perda montam R\$ 16.979 e R\$ 54.998 na Controladora e no Consolidado, respectivamente (R\$ 9.310 e R\$ 22.948 em 31 de dezembro de 2024), provindo de ações de natureza cível e não existe nenhuma ação relevante para divulgação.

#### b) Garantias

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Circulante	397	540	9.231	9.812
Não circulante	-	-	6.171	4.915
<b>Total</b>	<b>397</b>	<b>540</b>	<b>15.402</b>	<b>14.727</b>

A movimentação da provisão para garantias é:

<b>Controladora</b>	<b>Movimento</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>18</b>
Adições	646
Pagamentos	(124)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>540</b>
Adições	-
Pagamentos	(143)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>397</b>

<b>Consolidado</b>	<b>Movimento</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>12.360</b>
Adições	12.188
Pagamentos	(9.821)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>14.727</b>
Adições	13.696
Pagamentos	(13.021)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>15.402</b>

As constituições de provisões para garantia de obra estão fundamentadas em nosso histórico de gastos com manutenção e representam 0,8% do custo orçado para as obras de incorporação imobiliária.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

**20. Patrimônio líquido****a) Capital social**

Em 2025 a Companhia aumentou seu capital social no montante de R\$ 30.000 (R\$ 112.804 em 2024), utilizando o sobrejo de lucro acumulado. Desta forma, em 31 de dezembro de 2025, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 230.000 (R\$ 200.000 em 31 de dezembro de 2024) e está representado por 86.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal, e está dividido da seguinte forma:

	Ações ordinárias	%
Neylson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
Ednilson de Oliveira Almeida	43.442.675	50
<b>Total</b>	<b>86.885.350</b>	<b>100</b>

**b) Reserva legal**

A Companhia constitui 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, a título de Reserva Legal nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

**c) Lucros acumulados**

Os lucros apurados pela Companhia, poderão ser distribuídos, a critério dos sócios. Em 2025 foram distribuídos R\$ 37.428 (R\$ 14.374 foram distribuídos em 2024).

**21. Receita operacional líquida**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas Incopor. venda de imóveis	-	15.326	563.576	431.371
Receita de serviços prestados	-	-	-	3.194
Venda de imóveis	-	-	-	67.500
Impostos sobre vendas	-	-	(301)	8.127
Distratos	-	-	(62.794)	(41.549)
Ajuste a valor presente	-	-	10.685	(4.755)
Provisão para distratos	-	-	(786)	(1.785)
Recuperação tributária	-	-	50.265	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>15.326</b>	<b>560.645</b>	<b>462.103</b>

**22. Informações por natureza**

A Companhia adota da prerrogativa de ratear com suas controladas os custos e despesas gerados na Controladora, tal premissa está relacionada ao fato de todos os empreendimentos em andamento estarem alocados na controlada, bem como pela robusta estrutura de backoffice com serviços compartilhados aos empreendimentos, cujos gastos estão centralizados na Controladora.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

**a) Custos dos imóveis vendidos**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Material aplicado	-	-	(80.599)	(80.946)
Outros custos gerais	-	-	(9.395)	(10.355)
Juros capitalizados	-	-	(61.357)	(28.906)
Terrenos	-	-	(82.713)	(61.936)
Outras despesas gerais	-	-	(4.140)	(3.702)
Gastos com pessoal	-	-	(10.391)	(11.593)
Serviços diversos	-	-	(6.286)	(5.540)
Serviços de terceiros	-	-	(90.616)	(95.122)
Viagens e estadas	-	-	(75)	(75)
Seguros gerais	-	-	(1.074)	(1.146)
Serviços de consultoria	-	-	(13.859)	(5.462)
Garantias	-	-	(13.022)	(12.188)
Locação de equipamentos	-	-	(5.894)	(6.598)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(379.420)</b>	<b>(323.569)</b>

**b) Despesas com vendas**

Despesas com vendas	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Comissões	-	-	(12.129)	(13.714)
Outras despesas gerais	-	-	(8.826)	(6.836)
Propaganda e publicidade	-	-	(4.146)	(4.009)
Despesas com stand e decorados	-	-	(800)	(345)
Serviços de consultoria	-	-	(1.625)	(1.854)
Eventos	-	-	(974)	(47)
Depreciação e amortização	-	-	(1.550)	(797)
Descontos concedidos	-	-	(7.378)	(7.557)
Gastos com pessoal	-	-	(1.146)	(969)
Rateio entre SPE's				3.439
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(38.574)</b>	<b>(32.689)</b>

**c) Despesas gerais e administrativas e outras (receitas) despesas operacionais**

Despesas gerais e administrativas	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Gastos com pessoal	-	-	(22.686)	(18.788)
Despesas administrativas	-	(2.756)	(6.193)	(6.152)
Serviços de consultoria	-	-	-	(10)
Serviços de terceiros	-	-	(7.293)	(4.086)
Combustíveis e lubrificantes	-	-	(1.276)	(1.139)
Licenças e direitos de usos	-	-	(1.442)	(1.131)
Depreciação e amortização	-	(11)	(723)	(986)
Provisão para risco de crédito	-	-	(10.327)	-
Seguros diversos	-	-	(182)	(356)
Rateio entre SPE's	-	-	-	(3.527)
Outras despesas gerais e administrativas	(17.661)	(1.294)	(25.121)	(4.487)
<b>Total</b>	<b>(17.661)</b>	<b>(4.061)</b>	<b>(75.243)</b>	<b>(40.662)</b>
Despesas gerais e administrativas	-	-	(39.665)	(36.175)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(17.661)	(4.061)	(35.578)	(4.487)
<b>Total</b>	<b>(17.661)</b>	<b>(4.061)</b>	<b>(75.243)</b>	<b>(40.662)</b>

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

### **23. Resultado financeiro líquido**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Receita sobre aplicação financeira	254	479	<b>893</b>	573
Resultado financeiro de Incorporação imobiliária (AVP)	2.107	-	18.353	5.910
Receita financeira sobre vendas	-	1	44	55
Descontos obtidos	6.112	1	7.520	[11]
Remissão de dívida tributária	-	1.990	-	7.063
Outras receitas financeiras	-	7	1.885	158
<b>Receitas financeiras</b>	<b>8.473</b>	<b>2.478</b>	<b>28.695</b>	<b>13.748</b>
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.800)	(6.098)	(23.224)	(21.231)
Juros e multas diversas	(8.987)	(1.398)	(22.012)	(6.251)
Despesas bancárias	(7.298)	(273)	(9.949)	(1.661)
Outras despesas financeiras	(2.190)	(1.884)	(4.064)	(1.915)
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(22.275)</b>	<b>(9.653)</b>	<b>(59.249)</b>	<b>(31.058)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(13.802)</b>	<b>(7.175)</b>	<b>(30.554)</b>	<b>(17.310)</b>

### **24. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos**

A conciliação entre as despesas nominal e efetiva do imposto de renda e contribuição social para os anos é como segue:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>36.214</b>	<b>58.908</b>	<b>46.214</b>	<b>58.689</b>
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social calculado à alíquota nominal	(12.313)	(20.029)	(15.713)	(19.954)
<b>Ajustes à despesa nominal:</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	23.010	18.638	-	-
Prejuízo fiscal de exercícios anteriores	40.630	-	40.630	-
Efeito da tributação pelo RET (*)	(981)	(428)	(13.758)	19.954
Outras exclusões (adições), líquidas	(10.698)	1.391	18.490	(209)
<b>Corrente e diferido</b>	<b>39.649</b>	<b>(428)</b>	<b>29.649</b>	<b>(209)</b>
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>-109,49%</b>	<b>0,73%</b>	<b>-64,16%</b>	<b>0,36%</b>

### **25. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros**

Os valores contábeis de ativos e passivos financeiros segregados por categoria são como segue:

	<b>2025</b>					
	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>Hierarquia</b>	<b>Custo</b>	<b>Valor</b>	<b>Custo</b>	<b>Valor</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	1.993	-	<b>1.993</b>	20.937	- <b>20.937</b>
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	-	-	-	21.455 <b>21.455</b>
Clientes por incorporação de imóveis		21.668	-	<b>21.668</b>	551.700	- <b>551.700</b>
Valores a receber de partes relacionadas		315.389	-	<b>315.389</b>	44.308	- <b>44.308</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

	2025						
	Controladora			Consolidado			
	Hierarquia	Custo	Valor justo pelo resultado	Total	Custo	Valor justo pelo resultado	Total
<b>Passivos</b>							
Fornecedores		7.045	-	<b>7.045</b>	50.233	-	<b>50.233</b>
Obrigações com terceiros		386.133	-	<b>386.133</b>	606.428	-	<b>606.428</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures		112.700	-	<b>112.700</b>	409.234	-	<b>409.234</b>
Obrigações com partes relacionadas		323.261	-	<b>323.261</b>	-	-	-
2024							
	Controladora			Consolidado			
	Hierarquia	Custo	Valor justo pelo resultado	Total	Custo	Valor justo pelo resultado	
<b>Ativos</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	4.616	-	<b>4.616</b>	15.049	-	<b>15.049</b>
Títulos e valores mobiliários	Nível 2	-	29	<b>29</b>	-	42.247	<b>42.247</b>
Clientes por incorporação de imóveis		31.886	-	<b>31.886</b>	396.471	-	<b>396.471</b>
Valores a receber de partes relacionadas		228.119	-	<b>228.119</b>	44.308	-	<b>44.308</b>
<b>Passivos</b>							
Fornecedores		6.638	-	<b>6.638</b>	56.788	-	<b>56.788</b>
Obrigações com terceiros		321.878	-	<b>321.878</b>	427.285	-	<b>427.284</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures		146.677	-	<b>146.677</b>	357.565	-	<b>357.565</b>
Obrigações com partes relacionadas		174.886	-	<b>174.886</b>	-	-	-

### **Hierarquia de valor justo**

- **Nível 1:** Utiliza preços observáveis (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos, os quais a Companhia possa ter acesso na data de mensuração;
- **Nível 2:** Utiliza preços observáveis em mercados ativos para instrumentos similares, preços observáveis para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais os inputs são observáveis;
- **Nível 3:** Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A Companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

A Administração entende que os instrumentos financeiros representados acima, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercados, pois:

**1.** As taxas contratadas dos empréstimos, financiamentos e debêntures para transações similares são próximas às taxas de juros atualmente praticadas no mercado, e/ou;

**2.** O vencimento de parte substancial dos saldos ocorre em datas próximas às dos balanços.

Os principais fatores de riscos inerentes às operações da Companhia são expostos a seguir:

#### **25.1. Risco de mercado**

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

Em 31 de dezembro de 2025, o Grupo está exposto a risco de taxas de juros, conforme demonstrado a seguir:

	<b>Indexador</b>	<b>Risco</b>	<b>2025</b>
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	42.392
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	130.811
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	55.608
Fornecedores	IPCA	Alta do IPCA	(43.574)
Obrigações fiscais	Selic	Alta da Selic	(91.374)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(208.619)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	(23.171)
<b>Exposição líquida</b>			<b>(137.931)</b>

**Análise de sensibilidade**

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2025, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado a seguir: A variação entre a taxa estimada para o ano de 2025 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2025 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2025. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2025 em 25% e 50%.

<b>Cenário consolidado</b>								
<b>Ativos financeiros</b>	<b>Passivos financeiros</b>	<b>Exposição líquida</b> <b>31/12/2024</b>	<b>Cenário consolidado</b>					
			<b>Cenário -50%</b>	<b>Cenário -25%</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Cenário +25%</b>	<b>Cenário +50%</b>	
42.392	(299.993)	[257.601]	[275.259]	[284.082]	[292.918]	(301.754)	(310.590)	
130.811	(66.745)	64.066	65.411	66.084	66.757	67.429	68.102	
55.608	-	55.608	57.415	58.319	59.222	60.126	61.029	
<b>228.811</b>	<b>(366.738)</b>	<b>(137.927)</b>	<b>(152.433)</b>	<b>(159.679)</b>	<b>(166.939)</b>	<b>(174.199)</b>	<b>(181.459)</b>	

**Efeito líquido no resultado/patrimônio líquido**

As taxas anuais estimadas no cenário provável, para os indicadores do CDI e do IPCA, foram baseadas em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 31 de dezembro de 2025. Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2025, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

<b>Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/2025</b>	<b>Taxa anual estimada para 2025 (*)</b>	<b>Cenário consolidado</b>					
		<b>Cenário -50%</b>	<b>Cenário -25%</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Cenário +25%</b>	<b>Cenário +50%</b>	
CDI	14,32%	13,71%	6,86%	10,28%	13,71%	17,14%	20,57%
IPCA	4,26%	4,20%	2,10%	3,15%	4,20%	5,25%	6,30%
INCC	6,08%	6,50%	3,25%	4,88%	6,50%	8,13%	9,75%

**25.2. Risco de crédito**

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo é derivado de recursos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras e das contas a receber.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

O risco de crédito é administrado da seguinte forma:

- 1.** Instituições financeiras: relacionamento somente com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito;
- 2.** Contas a receber: normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis em fase de obra, sem garantias após entrega das chaves, e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2.2.15 das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025.

### **25.3. Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, vide análise complementar mencionada na Nota Explicativa nº 1.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, 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.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros estão demonstrados a seguir:

	Consolidado					
	Até 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 3 anos	Entre 3 e 4 anos	Entre 4 e 5 anos	Após 5 anos
Caixa e equivalentes de caixa	20.937	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	21.455	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	119.013	156.862	140.748	101.579	24.172	26.207
Mútuos com acionistas	-	44.308	-	-	-	-
Outros ativos	1.294	-	-	-	-	-
Fornecedores	(50.233)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(186.984)	(211.986)	(10.264)	-	-	-
Operações de risco sacado	-	-	-	-	-	-
Obrigações com terceiros (compra de terrenos)	(109.964)	(249.091)	(168.225)	(131.939)	-	-
<b>Efeito líquido</b>	<b>(184.482)</b>	<b>(259.907)</b>	<b>(37.741)</b>	<b>(30.360)</b>	<b>24.172</b>	<b>26.207</b>

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

### **26. Lucro líquido por ação**

	Consolidado	
	2025	2024
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da controladora	61.736	58.480
Quantidade média das ações em circulação	86.885.350	86.885.350
<b>Resultado por ação básico e diluído – em reais</b>	<b>0,71</b>	<b>0,67</b>

Em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 não houve efeito dilutivo pois, a Companhia não apresenta nenhuma categoria de ações ordinárias com potencial dilutivo para se apurar o lucro por ação.

Em setembro de 2024 a Companhia aumentou seu capital social para R\$ 200.000, utilizando o sobre de lucro acumulado. O Capital Social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 230.000 e está representado por 53.885.350 ações, todas ordinárias e sem valor nominal.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais)

## 27. Informações por segmento

	2025			2024		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
<b>Ativo</b>						
Caixa, equivalente de caixa e TVM	42.385	7	42.392	55.687	1.609	57.296
Clientes	381.271	170.429	551.700	255.620	140.851	396.471
Estoques	531.423	207.998	739.421	652.335	21.969	674.304
Propriedades para investimento	-	117.598	117.598	14	84.382	84.396
Outros ativos	131.912	-	131.912	-	80.206	80.206
<b>Total do ativo</b>	<b>1.086.991</b>	<b>496.032</b>	<b>1.583.023</b>	<b>963.656</b>	<b>329.017</b>	<b>1.292.673</b>

	2025			2024		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
<b>Passivo</b>						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	403.323	5.911	409.234	348.588	8.977	357.565
Obrigações com terceiros	403.919	202.509	606.428	344.861	82.423	472.284
Obrigações fiscais e trabalhistas	127.168	1.928	129.096	108.998	10.432	119.430
Adiantamento de clientes	52.797	-	52.797	69.095	267	69.362
Cessão da Carteria	23.171	-	23.171	26.654	-	26.654
Fornecedores	44.502	5.731	50.233	43.816	12.972	56.788
Provisões	17.983	123	18.106	18.179	26	18.205
Outros passivos	14.128	279.830	293.598	3.465	213.920	217.385
<b>Total do passivo</b>	<b>1.086.991</b>	<b>496.032</b>	<b>1.583.023</b>	<b>963.656</b>	<b>329.017</b>	<b>1.292.673</b>

	2025			2024		
	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado	Incorporação Imobiliária	Locação e PPI	Consolidado
<b>Receita operacional líquida</b>						
<b>555.909</b>	<b>4.736</b>	<b>560.645</b>	<b>390.409</b>	<b>71.694</b>	<b>462.103</b>	
Custo dos imóveis vendidos	(376.814)	(2.606)	(379.420)	(283.984)	(39.585)	(323.569)
<b>Lucro bruto</b>	<b>179.095</b>	<b>2.130</b>	<b>181.225</b>	<b>106.425</b>	<b>32.109</b>	<b>138.534</b>
Despesas com vendas	(38.574)	-	(38.574)	(32.314)	(375)	(32.689)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(177.898)	112.014	(65.883)	(44.271)	14.425	(29.846)
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>(37.377)</b>	<b>114.144</b>	<b>76.768</b>	<b>29.840</b>	<b>46.159</b>	<b>75.999</b>
Resultado financeiro	(29.829)	(725)	(30.554)	(16.981)	(329)	(17.310)
<b>Resultado antes do IR/CSLL</b>	<b>(67.206)</b>	<b>113.419</b>	<b>46.214</b>	<b>12.859</b>	<b>45.830</b>	<b>58.689</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	25.985	3.664	29.649	(525)	316	(209)
<b>Resultado líquido</b>	<b>(41.221)</b>	<b>117.083</b>	<b>75.863</b>	<b>12.334</b>	<b>46.146</b>	<b>58.480</b>

As atividades desenvolvidas pela Companhia dividem-se basicamente em incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. Alguns imóveis são tratados como Propriedade para Investimento e o desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia ou por suas controladas.

## 28. Empreendimentos em construção

Empreendimentos em construção - informações mínimas	2025	2024
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>		
<b>A Empreendimentos em construção</b>		
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.151.684	1.070.389
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas		
Receita de Vendas Apropriadas	888.895	849.346
Distratos - receitas estornadas	(75.929)	(74.732)
<b>(b) Total</b>	<b>812.966</b>	<b>774.614</b>
<b>Receita de vendas a apropriar (a-b)</b>	<b>338.718</b>	<b>295.775</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	742.374	703.386
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	(561.985)	(507.652)
<b>Total</b>	<b>(561.985)</b>	<b>(507.652)</b>
<b>Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a-b)</b>	<b>180.389</b>	<b>195.734</b>
<b>Drive CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>76%</b>	<b>72%</b>
<b>Custo orçado a apropriar em estoque</b>		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	359.932	333.838
Custo incorrido líquido		
(b) Custos de construção Incorridos	119.072	108.748
<b>Total</b>	<b>119.072</b>	<b>108.748</b>
<b>Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)</b>	<b>479.004</b>	<b>442.586</b>

Em 31 de dezembro de 2025, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras inerente a empreendimento inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 38,9%.

## 29. Transações que não afetam caixa

A Companhia realizou transações que não geraram efeitos de caixa e que, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Abatimento de mútuo através de distribuição de dividendos	-	-	-	14.373
Transferência de terreno do estoque para PPI	-	-	21.000	-
Provisão de dividendos a pagar	37.428	-	37.428	-
Juros capitalizados	15.035	-	31.272	-

## 30. Eventos subsequentes

Até a data de aprovação das demonstrações financeiras, não ocorreram eventos subsequentes à data base de 31 de dezembro de 2025 que exigissem ajustes ou divulgações de informações adicionais para o período encerrado.

\* \* \*

**Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Em observância às disposições constantes no artigo 31 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025..

Juiz de Fora, 06 de fevereiro de 2026

---

**Ednilson de Oliveira Almeida**  
Diretor Presidente

## **Declaração dos diretores sobre o relatório do auditor independente**

Em observância às disposições constantes no artigo 31 da resolução CVM no 80 de 29 de março de 2022, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 06 de fevereiro de 2026, relativo às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Juiz de Fora, 06 de fevereiro de 2026

---

**Ednilson de Oliveira Almeida**

Diretor Presidente