

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas referente ao exercício findo em 31
de dezembro de 2025 e 2024*

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2025, o ambiente de negócios permaneceu desafiador, em especial pela continuidade dos juros elevados no Brasil, que seguiram impactando o custo de capital, o apetite do consumidor e a dinâmica do setor imobiliário. Somou-se a isso uma base comparativa exigente, uma vez que 2024 havia sido marcado por desempenho excepcional da Companhia. Ainda assim, a Cyrela encerra o ano com a convicção de que soube navegar esse cenário com consistência.

Mesmo diante de um contexto mais restritivo, a Companhia manteve sua atuação pautada por seletividade nos lançamentos e rigor na alocação de capital. Ao longo de 2025, sustentamos um desempenho operacional saudável, refletido em lançamentos de R\$ 13,0 bilhões e vendas de R\$ 9,2 bilhões, evidenciando a resiliência da plataforma Cyrela e a força de sua marca.

Encerramos 2025 com receita líquida de R\$ 9,4 bilhões, margem bruta de 32,6%, lucro líquido de R\$ 2,0 bilhões e ROE de 22,3%, resultados que demonstram a robustez do nosso modelo de negócios mesmo em um ambiente menos favorável. Mais do que a comparação pontual com um ano anterior de base elevada, os números de 2025 reforçam nossa habilidade de gerar valor com equilíbrio, mantendo foco simultâneo em crescimento, eficiência e retorno. Além disto, apresentamos geração de caixa de R\$ 65 milhões e mantivemos nível saudável de alavancagem mesmo após o pagamento de R\$ 1,4 bilhões em dividendos, um volume recorde na história da Companhia.

Seguiremos comprometidos com excelência operacional, assertividade comercial, e disciplina na alocação de capital, sempre atentos às oportunidades e aos desafios de cada fase do ciclo. Agradecemos aos nossos colaboradores, clientes, parceiros, acionistas e demais stakeholders

pela confiança e pelo comprometimento ao longo do ano. Foi essa atuação conjunta que permitiu à Cyrela enfrentar um ano mais desafiador sem perder consistência.

PESSOAS

Em atenção ao disposto no artigo 133, §6º, da Lei n.º 6.404/1976 (conforme alterada pela Lei n.º 15.177/2025), a Companhia esclarece que não tem uma política formal de equidade de gênero, apresentando, abaixo, seus indicadores e dados quantitativos relacionados ao assunto:

Quadro 1: Quantidade e proporção de mulheres por nível hierárquico e evolução comparativa (dados referentes a 31/12/2025 e 31/12/2024)

As informações referentes à quantidade e proporção de mulheres contratadas por nível hierárquico serão apresentadas tendo como base o total de colaboradores de cada nível, considerado como 100%.

CATEGORIA	2025			2024		
	% Mulheres / Todos	Total de Mulheres	Total Geral	% Mulheres / Todos	Total de Mulheres	Total Geral
Gerentes Gerais, Gerentes Seniors, Superintendentes e Diretores	30%	19	63	29%	15	52
Gerente Funcional	45%	72	159	40%	63	159
Coordenadores/Consultores/Supervisores/Especialistas	58%	219	380	40%	126	313
Analistas	70%	645	915	66%	518	787
Auxiliares/Assistentes	52%	451	866	52%	394	752
Técnicos	47%	46	97	49%	48	97
Operacional de Obra	10%	382	3.745	6%	159	2.746
Engenheiros e Arquitetos	44%	109	246	45%	85	191

Quadro 2: participação feminina na administração da companhia e evolução comparativa (dados referentes a 31/12/2025 e 31/12/2024)

No que se refere aos cargos da administração, o total de posições estatutárias e de governança será considerado como base de 100%.

CATEGORIA	2025			2024		
	% Mulheres / Todos	Total de Mulheres	Total Geral	% Mulheres / Todos	Total de Mulheres	Total Geral
Conselho De Administração	10%	1	10	11%	1	9
Diretoria Estatutária	17%	1	6	17%	1	6

Quadro 3: Proporção da Remuneração Média Feminina em Relação à Masculina por colaborador (Base Masculina = 100%) e evolução comparativa entre os anos de 2024 e 2025

CATEGORIA	2025	2024
Gerentes Gerais, Gerentes Seniors, Superintendentes e Diretores	40%	43%
Gerente Funcional	112%	99%
Coordenadores/Consultores/Supervisores/Especialistas	88%	97%
Analistas	96%	102%
Auxiliares/Assistentes	96%	99%
Técnicos	101%	93%
Operacional de Obra	85%	79%
Engenheiros e Arquitetos	89%	76%

CÂMARA DE ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda ("Deloitte") foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém dos auditores independentes declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

(Em Milhares de Reais)

Patrimônio líquido					
Capital social	21 (a)	6.184.224	3.685.000	6.184.224	3.685.000
Outras reservas	21 (c)	15.064	(12.648)	15.064	(12.648)
Reservas de capital:					
Reserva de outorga de opções de ações		31.212	31.212	31.212	31.212
Reservas de lucros:					
Reserva legal		715.964	615.626	715.964	615.626
Retenção de Lucros	21 (e)	2.845.440	4.437.324	2.845.440	4.437.324
Ações em tesouraria e outras reservas	21 (b)	(268.905)	(265.309)	(268.905)	(265.309)
Outros resultados abrangentes		704.311	403.457	704.311	403.457
Patrimônio líquido atribuído a participação dos:					
Acionistas da controladora		10.227.310	8.894.662	10.227.310	8.894.662
Acionistas não controladores		-	-	1.239.474	1.054.612
Total do patrimônio líquido		10.227.310	8.894.662	11.466.784	9.949.274
Total do passivo e patrimônio líquido		16.009.725	13.730.679	26.109.817	21.240.962

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DO EXERCÍCIO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em Milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita bruta operacional					
Incorporação e revenda de imóveis		90	108	9.498.874	8.201.507
Loteamento		6.275	896	90.734	3.951
Locação de imóveis		-	-	-	-
Provisão Para Distrato		-	-	(12.130)	(109.456)
Provisão Para Distrato - PCLD		46	(46)	(9.388)	(5.895)
Prestação de serviços e outras		6.158	8.748	111.635	95.542
		12.569	9.706	9.679.725	8.185.649
Deduções da receita bruta		(2.673)	(1.529)	(256.231)	(219.961)
Receita líquida operacional	24	9.896	8.177	9.423.494	7.965.688
Dos imóveis vendidos		3.428	(1.608)	(6.259.442)	(5.419.133)
Loteamento		(3.424)	(109)	(81.173)	(268)
Provisão Para Distrato		-	-	9.533	69.320
Da prestação de serviços		-	(4)	(22.443)	(35.742)
Custo das vendas e serviços realizados	24	4	(1.721)	(6.353.525)	(5.385.823)
Lucro bruto operacional		9.900	6.456	3.069.969	2.579.865
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	25	(15.536)	(5.051)	(938.220)	(659.284)
Despesas gerais e administrativas	26	(204.878)	(197.196)	(516.422)	(455.376)
Despesas com honorários da administração	13 (c)	(8.499)	(7.060)	(8.499)	(7.060)
Resultado de participações societárias:					
Equivalência patrimonial	7 (a)	1.747.441	1.712.664	548.106	500.880
Outros resultados nos investimentos		-	-	-	-
Outras Perdas em investimentos		(52.187)	(159.754)	(118.229)	(200.423)
Outros Ganhos em investimentos		371.307	363.697	396.888	377.812
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		-	-	-	-
Outras despesas		(54.146)	(44.214)	(164.615)	(171.711)
Outras receitas		15.118	5.685	27.203	28.094
Lucro bruto antes do resultado financeiro		1.808.520	1.675.227	2.296.181	1.992.797
Resultado Financeiro		129.874	(26.212)	247.679	113.685
Despesas financeiras	27	(568.846)	(344.931)	(728.299)	(569.788)
Receitas financeiras	27	698.720	318.719	975.978	683.473
Lucro antes dos impostos		1.938.394	1.649.015	2.543.860	2.106.482
Imposto de renda e contribuição social					
Diferido	20 (b)	68.362	(19)	49.710	(26.947)
Corrente	20 (d)	-	-	(197.741)	(158.483)
		68.362	(19)	(148.031)	(185.430)
Lucro líquido do exercício das operações continuadas		2.006.756	1.648.996	2.395.829	1.921.052
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-	(389.073)	(272.056)
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	21 (d)	2.006.756	1.648.996	2.006.756	1.648.996
Lucro básico por ação - em R\$ (i)		4,57004	4,49891	4,57004	4,49891
Lucro diluído por ação - em R\$		4,57004	4,49891	4,57004	4,49891

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	2.006.756	1.648.996	2.395.829	1.921.052
Outros resultados abrangentes:				
Itens que poderão ser reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado				
Ajustes por conversão de investimentos	171	(59)	171	(59)
Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	300.683	8.081	300.683	8.081
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	2.307.610	1.657.018	2.696.683	1.929.074
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	2.307.610	1.657.018	2.307.610	1.657.018
Acionistas não controladores	-	-	389.073	272.056
	2.307.610	1.657.018	2.696.683	1.929.074
AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS				

CYRELA

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Nota Explicativa	Reservas de capital			Reservas de lucros			Lucros/(Prejuízos) acumulados	Outros resultados abrangentes	Total Controladora	Participação de acionistas não controladores	Total Consolidado
	Capital Social	Outras Reservas	Reserva de outorga de opções de ações	Reserva legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria					
Em 31 de Dezembro de 2023	3.395.744	(103.967)	31.212	533.176	3.747.478	(308.737)	-	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
Transações de capital:											
Aumento (redução) de capital	21 (d)	289.256	-	-	(289.256)	-	-	-	-	-	-
Outras Mutações	21 (d)	-	-	-	-	-	-	-	-	131.127	131.127
Aumento (redução) de ações em tesouraria	21 (b)	-	-	-	(195.807)	43.428	-	-	(152.379)	-	(152.379)
Transações de capital		-	91.319	-	-	-	-	-	91.319	-	91.319
Resultados do período:											
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	1.648.996	-	1.648.996	272.056	1.921.052
Destinação do lucro											
Reserva legal	21 (c)	-	-	82.450	-	-	(82.450)	-	-	-	-
Ajustes por conversão de investimento		-	-	-	-	-	-	(59)	(59)	-	(59)
Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras		-	-	-	-	-	-	8.081	8.081	-	8.081
Dividendos Intermediários		-	-	-	-	-	-	-	-	(158.056)	(158.056)
Dividendos Propostos	21 (d) / 21 (e)	-	-	-	-	-	(391.637)	-	(391.637)	-	(391.637)
Reserva de retenção de lucros	21 (d)	-	-	-	1.174.909	-	(1.174.909)	-	-	-	-
Em 31 de Dezembro de 2024	6.184.224	15.064	31.212	715.964	2.845.440	(268.905)	(0)	704.311	10.227.310	1.239.474	11.466.784
Transações de capital:											
Aumento (redução) de capital	21 (a)	2.499.224	-	-	(2.499.224)	-	-	-	-	-	-
Outras Mutações	21 (f)	-	-	-	-	-	-	-	-	82.466	82.466
Aumento (redução) de ações em tesouraria	21 (b)	-	-	-	-	(3.596)	-	-	(3.596)	-	(3.596)
Transações de capital		-	27.712	-	-	-	-	-	27.712	-	27.712
Resultados do período:											
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	2.006.756	-	2.006.756	389.073	2.395.829
Destinação do lucro											
Reserva legal	21 (d)	-	-	100.338	-	-	(100.338)	-	-	-	-
Ajustes por conversão de investimento		-	-	-	-	-	-	171	171	-	171
Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras		-	-	-	-	-	-	300.683	300.683	-	300.683
Dividendos Intermediários		-	-	-	(522.473)	-	-	-	(522.473)	(286.677)	(809.150)
Dividendos Propostos	21 (d)	-	-	-	-	-	(476.605)	-	(476.605)	-	(476.605)
Reserva de retenção de lucros	21 (d)	-	-	-	1.429.813	-	(1.429.813)	-	-	-	-
Em 31 de Dezembro de 2025	6.184.224	15.064	31.212	715.964	2.845.440	(268.905)	(0)	704.311	10.227.310	1.239.474	11.466.784

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Notas	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social.	1.938.394	1.649.015	2.543.860	2.106.482
Ajustes por:				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	8 e 9 8.923	3.708	79.338	50.815
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	8 e 9 (3.353)	47.447	64.370	107.047
Amortização de mais valia de ativos	9 10.902	28.318	53.237	49.244
Equivalência patrimonial	7 (a) (1.747.441)	(1.712.664)	(548.106)	(500.880)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI não realizados	472.044	264.388	786.385	559.605
Impostos diferidos	321	8	31.524	28.489
Ajustes a valor presente	-	-	47.380	113.293
Provisões para garantia	-	-	110.538	113.381
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(629.916)	(268.444)	(900.650)	(622.616)
Resultado Operacional Swap	4.164	23.458	4.164	23.458
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	19 4.434	14.979	75.464	107.246
Provisões para risco de crédito e distrato	(46)	46	21.518	115.351
Encargos capitalizados	-	4.317	178.230	133.989
Valor justo de Investimentos	7(a) 4.409	-	-	-
	62.835	54.576	2.547.251	2.384.903
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	(5.829)	2.476	(1.406.568)	(1.550.631)
Imóveis a comercializar	(93.811)	(7.657)	(1.528.620)	(1.257.282)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	(1.658)	(413)	(39.228)	391
De partes relacionadas	(89.305)	317.470	38.327	279.483
Impostos e contribuições a compensar	(22.322)	(16.705)	(37.012)	(17.059)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	(60.534)	(29.681)
Despesas antecipadas	11.511	(28.600)	23.908	(43.458)
Demais contas ativo	3.082	(206.692)	22.714	(179.163)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(19)	(6)	939.063	1.150.396
Impostos e contribuições a recolher	854	(1.684)	9.082	24.092
Fornecedores de Bens e Serviços	(62.994)	278.368	26.887	(70.208)
Provisão para manutenção de imóveis	-	-	(81.046)	(54.861)
Salários, encargos sociais e participações	3.238	29.322	24.019	41.854
Adiantamento de clientes	-	-	179.420	10.368
Outros passivos	(21.185)	23.865	(88.182)	119.956
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(215.603)	444.320	569.482	809.100
Impostos e contribuições pagos			(171.802)	(161.366)
Juros pagos	(377.169)	(214.376)	(636.416)	(460.908)
Indenizações pagas	(9.572)	(15.892)	(119.651)	(123.377)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(602.344)	214.052	(358.387)	63.449
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
(Aumento) redução de bens do ativo imobilizado	8 (2.805)	(729)	(619.850)	(141.911)
Recebimento de dividendos	7(a) 2.240.504	1.339.917	564.344	188.846
(Aumento) redução de investimento	(724.718)	(104.994)	(18.790)	(283.875)
(Aumento) redução de ativo intangível	9 (12.609)	(38.460)	(12.610)	(38.893)
(Aumento) redução de Títulos e Valores Mobiliários	(1.235.338)	(1.257.339)	(302.190)	214.184
Instrumentos Financeiros e Derivativos	(5.249)	(23.228)	(5.249)	(23.228)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	259.785	(84.833)	(394.345)	(84.877)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e CRI	10 à 12 2.226.252	2.142.382	4.732.423	3.973.024
Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	10 à 12 (466.421)	(1.557.549)	(2.185.422)	(3.258.605)
Distribuição de Dividendos	(1.391.637)	(223.746)	(1.391.637)	(223.746)
Distribuição de dividendos para acionistas não controladores	-	-	(286.677)	(158.056)
Ações em tesouraria	(3.596)	(152.379)	(3.596)	(152.379)
Aumento/(Redução) na participação dos acionistas não controladores	-	-	82.466	131.127
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	364.598	208.708	947.557	311.365
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
	22.039	337.927	194.825	289.937
Saldo inicial	361.718	23.791	531.729	241.792
Saldo final	383.757	361.718	726.554	531.729
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
	22.039	337.927	194.825	289.937

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2024	2025	2024
RECEITAS				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	12.522	9.753	9.701.243	8.301.000
Outras receitas	15.118	5.595	26.737	26.962
Provisão Para Créditos De Liquidação Duvidosa – Reversão / (Constituição)	46	(46)	(21.518)	(115.351)
	<u>27.686</u>	<u>15.302</u>	<u>9.706.462</u>	<u>8.212.611</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	4	(1.721)	(6.353.525)	(5.385.823)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(110.029)	(87.906)	(853.097)	(637.291)
Outras despesas	(54.146)	(44.124)	(164.149)	(170.579)
	<u>(164.171)</u>	<u>(133.751)</u>	<u>(7.370.772)</u>	<u>(6.193.693)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>(136.485)</u>	<u>(118.449)</u>	<u>2.335.691</u>	<u>2.018.919</u>
RETENÇÕES				
Depreciação, amortização, exaustão e outros	(8.924)	(8.423)	(116.663)	(74.195)
Amortização de mais valia de ativos	(10.902)	(28.318)	(45.018)	(49.243)
	<u>(19.826)</u>	<u>(36.741)</u>	<u>(161.680)</u>	<u>(123.438)</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(156.311)</u>	<u>(155.190)</u>	<u>2.174.011</u>	<u>1.895.481</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIAS				
Resultado de equivalência patrimonial	1.747.441	1.712.664	548.106	500.880
Outros Resultados em Investimentos	330.023	232.261	323.677	226.632
Receitas financeiras	698.720	318.719	975.978	683.473
	<u>2.776.184</u>	<u>2.263.644</u>	<u>1.847.761</u>	<u>1.410.985</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>2.619.873</u>	<u>2.108.454</u>	<u>4.021.772</u>	<u>3.306.466</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	46.432	38.054	184.889	158.720
Benefícios	21.209	13.813	48.999	34.983
F.G.T.S	3.924	2.825	15.148	11.069
Comissões sobre venda	-	-	115.592	83.182
Honorários da administração	8.499	7.060	8.499	7.060
Participação de empregados nos lucros	17.598	40.541	81.825	83.659
	<u>97.662</u>	<u>102.293</u>	<u>454.953</u>	<u>378.674</u>
Impostos, Taxas e Contribuições				
Federais	(53.699)	11.797	414.749	411.413
Municipais	308	437	27.943	25.539
	<u>(53.391)</u>	<u>12.234</u>	<u>442.692</u>	<u>436.952</u>
Remuneração de Capitais de Terceiros				
Juros	568.846	344.931	728.299	569.788
	<u>568.846</u>	<u>344.931</u>	<u>728.299</u>	<u>569.788</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS PRÓPRIOS				
Dividendos	476.605	391.637	476.605	391.637
Lucro retido	1.530.151	1.257.359	1.530.151	1.257.359
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores	-	-	389.073	272.056
	<u>2.006.756</u>	<u>1.648.996</u>	<u>2.395.829</u>	<u>1.921.052</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>2.619.873</u>	<u>2.108.454</u>	<u>4.021.773</u>	<u>3.306.467</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3.

A sede social da Companhia está localizada na Rua do Rocio, 109 - 2º andar, Sala 01, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades. As sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada situação.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (NBC TG26) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS Accounting Standards”), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais e a IAS 1 – Presentation of Financial Statements, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS Accounting Standards, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não

requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS Accounting Standards, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Em 31 de dezembro de 2025 a premissa de estimativa do valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base. **Devido à natureza dos direitos creditórios permitir a antecipação do pagamento por parte dos credores, adicionamos a premissa de pré-pagamento à estimativa de valor justo, baseado no comportamento histórico e em dados de mercado.**

ii) 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 no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS Accounting Standards), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto que as operações irão continuar no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia sobre continuidade das suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

iii) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Cyrela, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando possui participação que concede direitos a votos, exercíveis ou conversíveis e está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com essa entidade, bem como detém a capacidade de interferir nesses retornos por meio do poder que exerce sobre as suas atividades relevantes.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme, nas transações relevantes, em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

iv) Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas (conforme práticas contábeis apresentadas nos item 2.3) incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos.

i) Custos orçados dos empreendimentos

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

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

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

i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de controle), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis).

Os contratos de venda firmados entre a Companhia dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS, se aplicável) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à Companhia, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais

valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da Companhia, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - O custo incorrido, (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia

também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

- d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos é baseada em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

ii) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

iii) Operações de permuta

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

2.3.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures e CRI, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

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

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

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

ii) Ativos financeiros a custo amortizado

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

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

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

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

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

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

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

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

Valor justo sobre ativos financeiros é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base.

iv) Passivos financeiros a custo amortizado

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

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

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

2.3.3 Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas classificam nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cuja realização possa ocorrer em um prazo inferior a 90 dias.

2.3.4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados, fundos de investimentos, direitos creditórios, certificados de créditos imobiliários e aquisições de carteira de crédito.

2.3.5 Contas a receber

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

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

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 2.3.1 iii)), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

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

2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.3.1 i)), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

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

2.3.8 Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora. No consolidado, as investidas classificadas como controladas em conjunto e coligadas, também são registradas pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas substancialmente nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Companhia.

2.3.10 Imobilizado

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

Os gastos incorridos com a construção de estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas, em conformidade com os critérios estabelecidos pelo OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária. Esses ativos passam a ser depreciados a partir do lançamento e da efetivação do empreendimento, sendo o encargo reconhecido no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, ao longo da vida útil estimada.

2.3.11 Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

Os investimentos em participações societárias da Companhia incluem mais-valia e ágio, quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida.

As mais-valias são amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados.

2.3.12 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

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

ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.3.13 Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.3.1 i).

2.3.14 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

2.3.16 Empréstimos, financiamentos, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, cédulas de crédito bancário e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, debêntures, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ou Cédula de Crédito Bancário - CCB, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

2.3.17 Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

Os gastos com registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários são registrados em conta redutora da que originou os recursos recebidos. Assim, os gastos com distribuição pública de ações estão classificados na rubrica “Reserva de Capital” e os gastos com emissão dos CRIs estão classificados na rubrica “Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs”, conforme divulgado na nota explicativa nº 12.

2.3.18 Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e os bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.3.19 Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis e remotas são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

ii) Provisões de perdas de créditos esperadas

A Companhia mensura a provisão para perdas de créditos esperadas baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

iii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. 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.

iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2025, foi realizado teste de impairment para os ativos com vida útil indefinida e não foi identificado qualquer perda por desvalorização.

2.3.20 Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

2.3.21 Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em “Outras reservas de capital”.

2.3.22 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia.

2.3.23 Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.4. Normas e interpretações novas e revisadas

1.4.1. Normas contábeis novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No Exercício corrente, as alterações das IFRSs Accounting Standards abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2025. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.

Alterações ou Novos Pronunciamentos	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 21 CPC 02(R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
OCPC 10	Créditos de Carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

1.4.2. Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs Accounting Standards novas e abaixo relacionadas

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IFRS 18 CPC 26(R1)	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
IFRS 9 e IFRS 7	Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	01/01/2026

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. **Em relação ao IFRS 18 as alterações concentram-se principalmente na forma de apresentação e detalhamento de índices e subtotais de desempenho financeiro, a partir de 1º de janeiro de 2027**

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixas e Bancos	15.417	6.734	93.800	156.781
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	368.340	354.984	632.754	374.948
	383.757	361.718	726.554	531.729

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

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Aplicações Financeiras (i)	16.399	86.973	21.948	125.035
Fundos de investimento exclusivo (ii)	748.113	84.085	1.799.576	1.311.467
Títulos do Governo – NTN-B	12.766	11.926	12.766	11.926
Letras Financeiras (iii)	127.640	139.626	127.640	139.626
Fundos de investimento diversos (iv)	261.479	213.377	261.609	317.019
Títulos Securitizáveis (v)	878	878	295.656	116.415
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	59.738	9.089
Títulos Securitizados (vii)	2.878.585	1.925.224	3.037.581	2.334.075
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	625.795	346.033	653.480	403.539
Outros	10.857	9.136	10.856	9.136
	4.682.512	2.817.258	6.280.850	4.777.327
Circulante	2.058.404	1.033.785	3.255.010	2.520.865
Não Circulante	2.624.108	1.783.473	3.025.840	2.256.462

- (i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 96,09% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 102,82%), sendo R\$ 21.948 mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (ii) A companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelos bancos Safra S.A. e Caixa Econômica Federal. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 101,94 % do CDI em 31 de dezembro de 2025 (em

31 de dezembro de 2024 de 104,30%), sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 98,93% do CDI em 31 de dezembro de 2025 R\$ 127.640 mensurado via custo amortizado, (em 31 de dezembro de 2024 de 100,41%, R\$ R\$ 139.626), em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iv) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos abertos e multimercado, os fundos são compostos por títulos com renda fixa e variável e foram remunerados à taxa média de 102,44% do CDI em 31 de dezembro de 2025, (em 31 de dezembro de 2024 de 95,94%).
- (v) São representados por CCI's e CCB's adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 18,97% a.a. + Inflação, em 31 de dezembro de 2025, e de 17,87% a.a. + Inflação, em 31 de dezembro de 2024. Sendo, R\$ 29.795 no curto prazo e R\$ 268.928 no longo prazo. O saldo aberto nesta linha é mensurado via custo amortizado.
- (vi) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (v) está expressa nessa linha.
- (vii) Saldo de títulos cedidos em operações de CRI da controladora e da sua subsidiária CashMe. Sendo o saldo das cotas seniores das respectivas operações, registradas no passivo, na conta de "Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme 12 a), remunerados a taxa média de 17,33% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2025 (16,65% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2024), os saldos estão representados R\$ 408.285 no curto prazo e R\$2.629.295 no longo prazo.
- (viii) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (vii) está expressa nessa linha.

A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2025	2024
Títulos públicos federais (i)	369.230	265.833
Letras financeiras (ii)	326.979	241.857
Fundo de investimento e cotas (iii)	625.216	277.637
CDB/RDB (iv)	237.998	154.023
Operações compromissadas (Over) (v)	133.502	340.161
Debêntures (vi)	106.651	31.956
	1.799.576	1.311.467

- (i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 100% do SELIC em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 152,45%) .
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 104,26% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 109,16%) .

- (iii) Fundos de investimentos à taxa média de 100,53% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 113,99%).
- (iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 102,88% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 103,01%).
- (v) Over à taxa média de 100% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 100,00%).
- (vi) Debêntures à taxa média de 104,30% do CDI em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 de 114,05%)

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Empreendimentos concluídos	13.727	7.896	1.505.006	1.190.631
Receita apropriada	-	-	15.009.538	12.289.644
Parcelas recebidas	-	-	(9.557.523)	(7.943.140)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(270.576)	(217.156)
Empreendimentos em construção	-	-	5.181.439	4.129.348
Contas a receber de vendas apropriadas	13.727	7.896	6.686.445	5.319.979
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(66)	(91.858)	(60.651)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(484.355)	(486.183)
Provisão Perda Esperada - Estouro de Obra	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	2	4.138	3.554
Total do contas a receber	13.707	7.832	6.114.370	4.776.699
Circulante	13.491	7.567	4.577.860	3.700.652
Não Circulante	216	265	1.536.510	1.076.047

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.
- (ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

A movimentação da provisão para risco de crédito pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo Inicial	60.651	55.794
Adições	59.164	27.458
Baixas	(8.075)	(3.216)
Reversões	(19.882)	(19.385)
Saldo Final	91.858	60.651

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo Inicial	486.183	373.228
Adições	435.015	347.687
Reversões	(436.843)	(234.732)
Saldo Final	484.355	486.183

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado ou IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a partir do terceiro trimestre de 2019. Saldo de parcelas de financiamento de clientes na modalidade associativo, dentro do plano Minha Casa Minha Vida, não sofrem correção monetária.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 7,87% ao ano (7,89 % em 31 de dezembro de 2025). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 R\$ 47.380 (R\$ 113.293 em 31 de dezembro de 2024).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas demonstrações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	13.511	7.631	5.023.716	4.125.478
Total no ativo não circulante	216	265	1.662.729	1.194.502
	13.727	7.896	6.686.445	5.319.980
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(66)	(91.858)	(60.651)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(484.355)	(486.183)
Vendas contratadas a apropriar	-	-	11.217.258	8.790.289
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(38.749)	(39.579)
	13.707	7.830	17.288.741	13.523.856
Circulante	13.491	7.565	6.591.497	5.356.965
Não Circulante	216	265	10.697.244	8.166.891

(i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.

(ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita. Essa provisão é referente apenas a parcela já reconhecida da carteira de recebíveis.

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês após a data destas demonstrações financeiras.

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
12 Meses	13.490	7.565	6.591.497	5.356.965
24 Meses	80	78	3.970.732	3.268.255
36 Meses	53	69	3.876.137	2.827.208
48 Meses	23	46	2.554.964	1.587.443
Acima de 48 Meses	61	72	295.411	483.985
Total	13.707	7.830	17.288.741	13.523.856

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 206.749 (R\$ 195.802 em 31 de dezembro de 2024).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Imóveis em construção	-	-	2.687.851	2.010.171
Imóveis concluídos	12.038	10.405	1.149.936	727.268
Terrenos para futuras incorporações (a)	136.574	44.396	3.221.819	3.151.868
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	279.826	153.502
Encargos capitalizados ao estoque (b)/(b.1)	-	-	164.750	124.331
Provisão para distratos (c)	-	-	326.006	312.658
	148.612	54.801	7.830.188	6.479.798
Circulante	17.885	16.251	5.774.781	4.763.287
Não Circulante	130.727	38.550	2.055.407	1.716.511

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

- (b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R\$ 77.929 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 86.823 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$ 164.750 em 31 de dezembro de 2025, (encargos de SFH de R\$ 52.934, encargos de outras dívidas de R\$ 71.397, perfazendo total de R\$ 124.331 em 31 de dezembro de 2024).
- (b.1) Apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram R\$ 161.300 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$16.930 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$178.230 em 31 de dezembro de 2025, (encargos de SFH de R\$ 120.605 encargos de outras dívidas de R\$13.384, perfazendo um total de R\$ 133.989 em 31 de dezembro de 2024), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).
- (c). Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

7. INVESTIMENTOS

a) As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

	Participação Direta (%)		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ariege Empreendimentos Participacoes S.A	50,00	50,00	214.421	108.846	90.244	(593)	107.211	54.423	45.122	(296)
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliarios Spe S.A. (i)	59,08	54,04	229.505	210.948	24.337	15.255	135.581	114.003	14.377	8.244
Cacapava Empreitada De Lavor Ltda	100,00	100,00	1.911	5.105	(26.548)	(22.130)	1.911	5.105	(26.548)	(22.130)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	166.270	183.302	16.614	31.275	166.270	183.302	16.614	31.275
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	56.742	48.735	53.269	26.083	34.045	29.241	31.961	15.650
Cashne Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	168.066	134.235	(76.671)	518	168.066	134.235	(76.671)	518
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	265.863	267.868	(3.346)	(1.303)	265.863	267.868	(3.346)	(1.303)
Chr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	31.461	33.644	18.077	8.340	31.461	33.644	18.077	8.340
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	245.399	245.917	(1.775)	2.082	245.399	245.917	(1.775)	2.082
Chr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	78.710	42.884	40.152	26.888	78.710	42.884	40.152	26.888
Chr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	9.388	23.782	30.939	12.321	9.388	23.782	30.939	12.321
Chr 092 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	51.558	58.139	26.143	26.873	51.558	58.139	26.143	26.873
Chr 126 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	100,00	32.144	24.559	31.568	235	32.144	24.559	31.568	235
Chr 148 Emp. Imob. Ltda	60,00	60,00	140.875	122.328	58.147	37.290	84.525	73.397	34.888	22.374
Chr 155 Emp Imob	90,00	90,00	26.212	23.857	33.955	29.821	23.590	21.472	30.558	26.839
Chr 162 Emp Imob	70,00	70,00	19.109	51.845	29.864	25.074	13.377	36.292	20.905	17.552
Chr 180 Emp Imob	100,00	100,00	5.297	3.382	36.252	-	5.297	3.382	36.252	165
Chr 190 Emp Imob (i)	70,00	100,00	144.612	8.063	(896)	(17)	101.228	8.063	(627)	(17)
Chr 191 Emp Imob (i)	70,00	100,00	171.670	27.907	31.849	(46)	120.169	27.907	22.294	(46)
Chr Magik Lz 08 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	34.170	18.725	23.479	16.010	25.627	14.044	17.609	12.007
Chr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00	50,00	167.581	186.155	158.896	121.256	83.791	93.077	79.448	60.628
Cury Construtora E Incorporadora S/A (i)	15,08	18,66	1.381.706	1.095.470	975.536	649.843	208.364	204.363	170.419	121.230
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	117.784	105.633	1.150	(3.867)	117.784	105.633	1.150	(3.867)
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	117.861	108.021	40.746	39.808	117.861	108.021	40.746	39.808
Cyrela Construtora Ltda	100,00	100,00	(5.265)	(1.539)	(52.028)	(53.893)	-	-	(52.028)	(53.893)
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	14.775	16.122	35.754	19.311	14.775	16.122	35.754	19.311
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	205.331	160.474	(3.677)	(2.248)	205.331	160.474	(3.677)	(2.248)
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	53.158	55.423	31.763	13.616	53.158	55.423	31.763	13.616
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	113.581	114.185	13.511	8.513	113.581	114.185	13.511	8.513
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltd	100,00	100,00	15.089	115.169	(55.046)	(42.761)	15.089	115.169	(55.046)	(42.761)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.148	3.812	27.379	5.145	16.148	3.812	27.379	5.145
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	21.240	29.062	54.778	46.693	10.620	14.531	27.389	23.346
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	222.687	247.344	(884)	32.879	111.344	123.672	(442)	16.440
Gardena Empreendimentos E Participacoes S.A.	82,39	82,39	131.169	116.444	10.710	64.731	108.070	95.938	8.824	53.332
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	559.278	523.649	116.361	93.824	559.278	523.649	116.361	93.824
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	24,53	24,53	1.497.305	1.485.863	414.072	342.513	542.044	539.237	101.556	84.005
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00	236.069	252.331	53.738	59.390	94.428	100.932	21.495	23.756
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	8.478	2.905	21.074	8.648	8.478	2.905	21.074	8.648
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	148.868	127.729	63.663	26.389	148.868	127.729	63.663	26.389
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários	33,00	33,00	132.740	196.374	66.370	75.766	43.804	64.804	21.902	25.003
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A (i)	33,60	34,52	1.023.195	931.148	362.009	343.824	871.614	853.698	122.864	118.684
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	100,00	100,00	81.012	77.617	22.100	49.760	81.012	77.617	22.100	49.760
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	50.971	9.324	69.475	(223)	50.971	9.324	69.475	(223)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	768.947	661.816	(382)	7.142	153.789	132.363	(76)	1.428
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	66.903	81.154	35.748	37.683	32.796	39.782	17.524	18.472
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	100,00	100,00	20.903	27.599	(36.294)	(30.613)	20.903	27.599	(36.294)	(30.613)
Outras Spes (iii)			6.113.806	5.309.568	836.847	905.182	4.182.508	4.000.190	572.224	848.319
Sub-total							9.667.829	9.111.907	1.747.551	1.713.620
Capitalização de Juros (ii)			-				13.017	13.127	(110)	(956)
Total							9.680.846	9.125.034	1.747.441	1.712.664

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação.
- (ii) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.
- (iii) Investidas cujo saldo individual de equivalência patrimonial representa menos do que 1% do saldo total da equivalência e/ou do Investimento na controladora.

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	8.547.952	2.439.156
Subscrição / (Redução) de capital	205.291	375.135
Dividendos	(1.339.917)	(188.846)
Equivalência patrimonial	1.712.664	500.880
Capitalização dos Juros	(956)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2024	9.125.034	3.126.325
Subscrição / (Redução) de capital	1.053.394	46.673
Valor justo (i)	(4.409)	-
Dividendos	(2.240.504)	(564.344)
Equivalência patrimonial	1.747.441	548.106
Capitalização dos Juros	(110)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2025	9.680.846	3.156.760

- (i) Em decorrência das ofertas públicas iniciais (IPO) e perda de controle, a Companhia registrou R\$14 milhões de valor justo e R\$ 756 milhões de goodwill. Em 31 de dezembro de 2025 o montante é representado por R\$ 528 milhões (Em 31 de dezembro de 2024 R\$ 532 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$175 milhões (Em 31 de dezembro de 2024 R\$175 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. **A Companhia movimentou em 31 de dezembro de 2025 R\$4 milhões do total do goodwill em alienações.** O teste de recuperabilidade foi efetuado em 31 de dezembro de 2025 utilizando o valor em uso de cada um dos investimentos (Lavvi e Plano Plano), incluindo goodwill, que são consideradas, de forma separada, 2 unidades geradoras de caixa. As principais premissas utilizadas foram as estimativas de receitas com lançamentos futuros, que se baseiam substancialmente nos montantes históricos apurados pelas Companhias, e as taxas de descontos com base em estimativas usuais de mercado. Alterações em torno de 5% nessas premissas não alteram de forma relevante as conclusões alcançadas sobre o montante do valor recuperável destas unidades geradoras de caixa. A Companhia estimou os fluxos para os próximos 5 (cinco) anos e o montante que seria obtido ao final deste período, sem projeção de crescimento para os exercícios futuros.

b) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, podem ser assim demonstrados:

	Participação (%)		2025				2024			
	2025	2024	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Ariege Empreendimentos Participacoes S.A.	50,00	50,00	377.720	163.299	214.421	90.244	153.712	44.866	108.846	(593)
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliarios Spe S.A. (i)	59,08	54,04	354.527	125.022	229.505	24.337	338.843	127.894	210.948	15.255
Cacapava Empreitada De Lavor Lda	100,00	100,00	17.580	15.669	1.911	(26.548)	25.747	20.642	5.105	(22.130)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	235.855	69.585	166.270	16.614	293.813	110.512	183.302	31.275
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	250.460	193.718	56.742	53.269	97.644	48.910	48.735	26.083
Cashne Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	634.354	466.288	168.066	(76.671)	742.610	608.376	134.235	518
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	267.286	1.423	265.863	(3.346)	268.047	179	267.868	(1.303)
Chr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	85.059	53.599	31.461	18.077	65.730	32.087	33.644	8.340
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	246.700	1.301	245.399	(1.775)	245.948	31	245.917	2.082
Chr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	139.925	61.215	78.710	40.152	83.248	40.364	42.884	26.888
Chr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	32.657	23.270	9.388	30.939	61.714	37.932	23.782	12.321
Chr 092 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	156.563	105.005	51.558	26.143	130.245	72.105	58.139	26.873
Chr 126 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	100,00	77.458	45.314	32.144	31.568	76.542	51.982	24.559	235
Chr 148 Emp. Imob. Ltda	60,00	60,00	302.327	161.452	140.875	58.147	209.623	87.295	122.328	37.290
Chr 155 Emp Imob	90,00	90,00	146.911	120.700	26.212	33.955	93.178	69.321	23.857	29.821
Chr 162 Emp Imob	70,00	70,00	174.891	155.781	19.109	29.864	249.856	198.010	51.845	25.074
Chr 180 Emp Imob (i)	100,00	62,95	67.202	61.905	5.297	36.252	99.914	68.839	31.075	273
Chr 181 Emp Imob (i)	64,18	100,00	219.096	64.860	154.237	29.504	1.429	196	1.234	(35)
Chr 190 Emp Imob (i)	70,00	100,00	145.812	1.201	144.612	(896)	122.231	114.168	8.063	(17)
Chr 191 Emp Imob (i)	70,00	100,00	181.347	9.676	171.670	31.849	104.199	76.292	27.907	(46)
Chr 206 Emp Imob Ltda (iii)	-	100,00	128.724	25.779	102.945	-	1	1	(1)	(2)
Chr Magik Lz 08 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	148.720	114.550	34.170	23.479	97.675	78.950	18.725	16.010
Chr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	64,18	64,18	167.587	5	167.581	158.896	186.437	282	186.155	121.256
Ccisa177 Incorporadora Ltda (i)	49,05	51,19	239.239	137.468	101.771	40.233	195.840	142.862	52.978	3.959
Ccisa66 Incorporadora Ltda. (i)	15,08	18,66	238.279	131.849	106.430	122.983	377.407	234.767	142.640	83.238
Cury Construtora E Incorporadora S/A (i)	15,08	18,66	2.819.934	1.438.228	1.381.706	975.536	2.391.982	1.242.283	1.149.699	649.843
Cyrela Aconcgua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	133.408	15.624	117.784	1.150	124.593	18.960	105.633	(3.867)
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	172.186	54.324	117.861	40.746	164.884	56.863	108.021	39.808
Cyrela Construtora Ltda	100,00	100,00	28.069	33.334	(5.265)	(52.028)	32.749	34.289	(1.539)	(53.893)
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	154.058	139.283	14.775	35.754	96.264	80.142	16.122	19.311
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	463.093	257.762	205.331	(3.677)	304.868	144.394	160.474	(2.248)
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	206.859	153.701	53.158	31.763	107.765	52.342	55.423	13.616
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	117.198	3.617	113.581	13.511	123.293	9.109	114.185	8.513
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	30.988	15.899	15.089	(55.046)	142.797	27.628	115.169	(42.761)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	80.845	64.697	16.148	27.379	37.640	33.828	3.812	5.145
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	78,00	78,00	102.705	27.270	75.435	37.963	178.429	115.957	62.472	34.563
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	204.622	183.382	21.240	54.778	136.912	107.850	29.062	46.693
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	404.087	181.399	222.687	(884)	394.097	146.753	247.344	32.879
Gardena Empreendimentos E Participacoes S.A.	82,39	82,39	959.140	827.970	131.169	10.710	639.017	522.573	116.444	64.731
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	591.186	31.908	559.278	116.361	599.601	75.951	523.649	93.824
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	2.360.788	863.483	1.497.305	414.072	1.939.769	453.906	1.485.863	352.723
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	57,01	57,01	344.387	108.318	236.069	53.738	330.645	78.314	252.331	59.390
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	98.989	90.512	8.478	21.074	55.003	52.098	2.905	8.648
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	297.125	148.256	148.868	63.663	193.150	65.422	127.729	26.389
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00	33,00	361.544	228.804	132.740	66.370	248.801	52.426	196.374	75.766
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	141.983	219	141.764	66.584	66.777	8.667	58.111	9.820
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A (i)	33,60	34,52	2.339.057	1.315.862	1.023.195	362.009	1.808.113	960.878	847.235	343.824
Plano Capivari Empreendim (i)	33,60	34,52	168.414	112.287	56.127	51.119	87.366	82.358	5.008	5.008
Plano Giovanni Grochi Empreend. Imob. Ltda (i)	23,52	24,16	217.729	58.536	159.192	100.786	187.797	68.891	118.906	46.093
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imob. Ltda	57,76	57,76	702.015	646.311	55.704	212.867	357.491	210.154	147.337	156.485
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	100,00	100,00	125.962	44.951	81.012	22.100	141.389	63.772	77.617	49.760
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	171.660	120.689	50.971	69.475	126.727	117.403	9.324	(223)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	975.072	206.125	768.947	(382)	870.251	208.435	661.816	7.142
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	63,48	63,48	182.827	115.925	66.903	35.748	169.901	88.746	81.154	37.683
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	100,00	100,00	37.468	16.565	20.903	(36.294)	42.573	14.973	27.599	(30.613)
Outras SPEs (ii)			30.725.177	17.431.423	13.293.754	3.042.705	24.686.677	12.537.595	12.149.082	2.785.326

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Investidas cujo saldo individual de equivalência patrimonial representa menos do que 1% do saldo total da equivalência e/ou do investimento da controladora.
- (iii) Investida alienada integralmente.

c) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

		% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.	(i)	59,08	54,04	229.505	210.948	24.337	15.255	135.581	114.003	14.377	8.244
Ccisa133 Incorporadora Ltda		20,00	20,00	77.324	3.387	42.444	(41)	15.464	677	8.489	(8)
Ccisa163 Incorp Ltda		40,00	40,00	47.414	25.433	21.981	15.602	18.966	10.173	8.793	6.241
Ccisa177 Incorporadora Ltda		40,00	40,00	101.771	52.978	40.233	3.959	40.708	21.191	16.093	1.583
Ccisa205 Incorporadora Ltda.		40,00	40,00	89.380	87.290	17	-	35.752	34.916	7	-
Ccisa206 Incorp Ltda		50,00	50,00	48.295	27.107	21.188	16.834	24.147	13.553	10.594	8.417
Ccisa90 Incorporadora Ltda		40,00	40,00	85.804	64.322	21.482	18.293	34.322	25.729	8.593	7.317
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	15,08	18,66	1.381.706	1.095.470	975.536	649.843	208.364	204.363	170.419	121.230
Ebm Incorporacoes S.A.		50,00	50,00	222.687	247.344	(884)	32.879	111.344	123.672	(442)	16.440
Embu Investimentos Imobiliários E Participacoes S.A.		40,00	40,00	87.677	63.367	4.702	(3.309)	35.071	25.347	1.881	(1.323)
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A		28,36	28,36	1.497.305	1.485.863	414.072	342.513	628.231	624.986	117.417	97.126
Lavvi Grecia Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	81.540	50.308	(132)	(0)	40.770	25.154	(66)	(0)
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		40,00	40,00	236.069	252.331	53.738	59.390	94.428	100.932	21.495	23.756
Luz Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	35,00	-	19.183	-	18.027	-	6.714	-	6.309	-
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	(i)	65,27	63,18	264.159	233.978	1.860	(4.422)	172.413	147.829	1.214	(2.794)
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		33,00	33,00	132.740	196.374	66.370	75.766	43.804	64.804	21.902	25.003
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	(i)	33,60	34,52	1.023.195	931.148	362.009	343.824	871.614	853.698	122.864	118.684
Sik Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	156.662	185.551	(32.395)	(3.754)	78.331	92.775	(16.197)	(1.877)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	768.947	661.816	(382)	7.142	153.789	132.363	(76)	1.428
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	15.373	16.422	12.565	(1.155)	7.686	8.211	6.283	(577)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	66.903	81.154	35.748	37.683	32.796	39.782	17.524	18.472
Outras Spes (iii)				16.874.621	15.117.795	4.484.403	3.659.302	366.466	462.168	10.635	53.519
								3.156.760	3.126.325	548.106	500.880

(i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação

(ii) Aquisição de participação societária

(iii) Investidas cujo saldo individual de equivalência patrimonial representa menos do que 1% do saldo total da equivalência e/ou do investimento no consolidado.

d) Investimento registrado ao valor justo

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 31 de dezembro de 2025 totalizou R\$9.158 (R\$10.047 em 31 de dezembro de 2024), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$5,05. A movimentação líquida de resultado, já desconsiderada distribuição de dividendos ocorrida no exercício, foi reconhecida na rubrica de outros ganhos em investimentos no montante aproximado de R\$ 4.624. O investimento da Tecnisa S/A em 31 de dezembro de 2025 totalizou R\$794 (R\$879 em 31 de dezembro de 2024), considerando 702.820 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$1,13 conforme montante negociado na Bovespa em 31 de dezembro de 2025. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras perdas em investimentos no montante aproximado de R\$(84).

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora									
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2025	Custo	Depreciação
Taxa Depreciação											
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	742	539	(104)	-	1.177	1.921	(317)	2.781	4.713	(1.931)
Móveis e utensílios	10% a.a.	549	50	(63)	-	536	36	(66)	506	6.596	(6.090)
Computadores	20% a.a.	2.949	-	(1.108)	-	1.841	-	(940)	901	17.191	(16.291)
Instalações	10% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	374	(374)
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	5.449	140	(1.259)	-	4.330	587	(1.330)	3.587	36.254	(32.667)
Direito de Uso	(iii)	26.101	-	-	(19.638)	6.463	261	(4.920)	1.804	18.983	(17.181)
Total		35.790	729	(2.534)	(19.638)	14.347	2.805	(7.573)	9.579	84.111	(74.534)

		Consolidado											
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Adições	Depreciações	Baixas	Transferencia	Saldo em 31.12.2025	Custo	Depreciação
Taxa Depreciação													
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	1.121	1.847	(180)	(101)	2.687	5.535	(713)	-	-	7.509	12.279	(4.771)
Móveis e utensílios	10% a.a.	2.129	364	(320)	-	2.173	484	(321)	-	-	2.336	14.364	(12.030)
Computadores	20% a.a.	6.120	41	(2.245)	-	3.916	113	(1.974)	-	-	2.055	31.748	(29.691)
Instalações	10% a.a.	7	-	-	-	7	26	(1)	-	-	32	1.096	(1.065)
Veículos	20% a.a.	-	189	(9)	-	180	-	(38)	-	-	142	227	(85)
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	8.928	479	(2.535)	-	6.872	5.210	(3.353)	-	-	8.729	60.936	(52.206)
Direito de Uso	(iii)	39.786	15	(423)	(30.694)	8.684	2.867	(6.976)	615	-	5.190	26.643	(21.454)
Imobilizado em andamento	(iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	431.016	431.016	431.016	-
Estande de Vendas	(ii)	88.347	138.976	(43.568)	(47.972)	135.783	174.599	(64.250)	(63.385)	-	182.747	385.045	(202.296)
Total		146.438	141.911	(49.280)	(78.767)	160.302	188.834	(77.626)	(62.770)	431.016	639.756	963.354	(323.598)

- (i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que variam de três até cinco anos.
- (ii) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo de até 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”. Quando o estande de vendas é construído no terreno, a desmobilização ocorre em prazo menor para dar início às obras do empreendimento.
- (iii) Adição referente à adoção do IFRS 16 – Arrendamentos, na qual a Companhia é locatária de alguns ativos. A depreciação ocorre conforme prazo dos contratos de locação.
- (iv) Em 31 de dezembro, a Companhia reclassificou os valores registrados em estoque para imobilizado em andamento, relacionados ao empreendimento Cyrela Corporate by Pininfarina. A mudança reflete a alteração na destinação do imóvel. Com isso, os gastos de construção passaram a ser apropriados como imobilizado em andamento até a conclusão do edifício corporativo.

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora											
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Transferência	Saldo em 31.12.2024	Adições	Amortizações	Baixas	Transferência			Saldo em 31.12.2025
Taxa Amortização													
Marcas, patentes e Direitos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com implantações	14%a.a.	1.340	282	(165)	-	1.457	-	(173)	-	-	1.284	74.516	(73.231)
Direito de uso de software	20%a.a.	3.436	559	(1.009)	-	2.986	3.014	(1.177)	-	-	4.823	33.688	(28.864)
Sub-total		4.776	841	(1.174)	-	4.443	3.014	(1.350)	-	-	6.107	108.204	(102.095)
Mais Valia		67.282	37.619	(28.318)	(27.809)	48.774	9.595	(10.902)	(1.600)	4.953	50.820	273.208	(222.390)
Total		72.058	38.460	(29.492)	(27.809)	53.217	12.609	(12.252)	(1.600)	4.953	56.927	381.412	(324.485)

		Consolidado											
		Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Baixas	Saldo em 31.12.2024	Adições	Amortizações	Baixas	Transferência			Saldo em 31.12.2025
Taxa Amortização													
Marcas, patentes e Direitos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com implantações	14%a.a.	1.339	282	(165)	-	1.456	-	(173)	-	-	1.283	91.445	(90.161)
Direito de uso de software	20%a.a.	4.537	992	(1.370)	-	4.159	3.014	(1.539)	-	-	5.634	48.245	(42.612)
Sub-total		5.876	1.274	(1.535)	-	5.615	3.014	(1.712)	-	-	6.917	139.690	(132.773)
Mais Valia		181.854	37.619	(49.244)	(28.280)	141.949	9.596	(53.237)	(1.600)	4.953	101.661	383.731	(282.070)
Total		187.730	38.893	(50.779)	(28.280)	147.564	12.610	(54.949)	(1.600)	4.953	108.578	523.421	(414.843)

Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados na controladora, para as entidades controladas pela Companhia nas rubricas de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas.

Para os demais intangíveis, a Administração efetua revisão periódica ao final de cada exercício da vida útil dos intangíveis da Companhia.

A movimentação analítica dos saldos de mais-valia de ativos com vida útil definida está demonstrada a seguir:

	Controladora					2025
	2024	Transferencia	Adição	Amortização	Baixas	
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-	(16)	-	35
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	-	-	1.606
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	-	-	2.432
Maba Empreendimentos Imob Ltda	696	-	-	(341)	-	355
Embu Invest Imob Part Sa	10.642	-	-	-	-	10.642
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.386	-	-	(1.605)	-	8.781
Ccisa177 Incorporadora Ltda	4.625	-	-	(4.354)	-	271
Ccisa133 Incorporadora Ltda	4.989	-	-	(3.590)	-	1.399
Ccisa189 Incorporadora Ltda	3.387	-	-	-	-	3.387
Cy Jacarepagua Imobiliaria Ltda	3.032	(3.032)	-	-	-	-
Ccisa205 Incorporadora Ltda.	6.928	-	-	-	-	6.928
Cyrela Jacarepagua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.032	-	(996)	(1.600)	436
Ccisa158 Incorporadora Ltda	-	-	6.216	-	-	6.216
Ccisa152 Incorporadora Ltda	-	-	3.379	-	-	3.379
Eemovel Servicos De Informacoes S/A	-	4.953	-	-	-	4.953
Total	48.774	4.953	9.595	(10.902)	(1.600)	50.820

	Consolidado					2025
	2024	Transferencia	Adição	Amortização	Baixas	
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	-	-	1.606
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-	(16)	-	35
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	-	-	2.432
Gruvi Tecnologias S.A.	1.615	-	-	(1.615)	-	0
Charlie Tecnologia E Acomodaco	2.595	-	-	-	-	2.595
Prs Xxi Incorporadora Ltda	695	-	-	(341)	-	354
Cyma 10 Empreendimentos Imobiliarios	953	-	-	(732)	-	221
João Wallig Emp Imob	1.607	-	-	(644)	-	963
Eemovel Servicos De Informaco	6.604	4.953	-	(6.604)	-	4.953
Embu Invest Imob Part Sa	10.642	-	-	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empr Imob Ltda	25.492	-	-	-	-	25.492
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imob. Ltda	53.715	-	-	(32.740)	-	20.975
Companhia Hipotecária Piratini -Chp	594	-	-	-	-	594
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.386	-	-	(1.605)	-	8.781
Ccisa177 Incorporadora Ltda	4.625	-	-	(4.354)	-	271
Ccisa133 Incorporadora Ltda	4.989	-	-	(3.590)	-	1.399
Ccisa189 Incorporadora Ltda	3.387	-	-	-	-	3.387
Cy Jacarepagua Imobiliaria Ltda	3.032	(3.032)	-	-	-	-
Ccisa205 Incorporadora Ltda.	6.929	-	-	-	-	6.929
Cyrela Jacarepagua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.032	-	(996)	(1.600)	436
Ccisa158 Incorporadora Ltda	-	-	6.217	-	-	6.217
Ccisa152 Incorporadora Ltda	-	-	3.379	-	-	3.379
Total	141.949	4.953	9.596	(53.237)	(1.600)	101.661

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Empréstimos - principal	200.116	70.000	520.116	70.000
Empréstimos - juros a pagar	16.096	8.348	16.464	8.348
Financiamentos - principal	-	-	3.213.268	2.255.723
Financiamentos - juros a pagar	-	-	13.507	8.709
Total	216.212	78.348	3.763.355	2.342.780
Circulante	16.096	8.348	753.601	388.238
Não Circulante	200.116	70.000	3.009.754	1.954.542

Em 31 de dezembro de 2025, os financiamentos de R\$ 3.213.267 (R\$ 2.255.723 em 31 de dezembro de 2024) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,30% a.a. (acrescido de TR) e 12,50% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	2025	2024	Taxa
jun-24	200.116	70.000	CDI + 3,50%
dez-25	320.000	-	CDI + 0,6%
Total	520.116	70.000	

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, R\$ 46.890 (R\$ 41.567, em 31 de dezembro de 2024).

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
12 meses	16.096	8.348	753.601	388.238
24 meses	-	-	1.372.385	872.866
36 meses	-	-	957.534	618.849
48 meses	-	-	244.946	289.611
60 meses	-	-	234.772	103.216
> 60 meses	200.116	70.000	200.117	70.000
Total	216.212	78.348	3.763.355	2.342.780

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo Inicial	78.348	231.110	2.342.780	1.994.898
Adições	130.116	90.167	2.636.287	1.918.482
Pagamento do principal	-	(246.125)	(1.320.555)	(1.594.998)
Pagamento de juros	(9.047)	(13.314)	(232.724)	(173.545)
Juros e encargos	16.795	16.510	293.039	194.017
Alteração de critério (i)	-	-	44.528	3.926
Saldo Final	216.212	78.348	3.763.355	2.342.780

(i) Referente a alteração de controle em investidas.

Cláusulas contratuais restritivas

Alguns contratos de empréstimos citados acima possuem cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado das dívidas.

As cláusulas restritivas financeiras determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

Além das principais cláusulas restritivas mencionadas acima, alguns contratos possuem determinadas obrigações de entrega de demonstrações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) O resumo das características e dos saldos das debêntures é como segue:

Características	CashMe
Série Emitida	Primeira e Segunda
Tipo de Emissão	Simple
Natureza Emissão	Pública
Data da Emissão	28/09/22
Data de Vencimento	28/09/27
Espécie da Debêntures	Quirografária
Condição de Remuneração	CDI + 1,25% / CDI + 1,75%
Valor Nominal (unitário)	1.000
Títulos Emitidos (unidade)	300.000
Títulos em Circulação (unidade)	300.000
Títulos Resgatados (unidade)	0
Forma de Pagamento do Juros	Bullet / Semestral
Parcelas de Amortização	1 / 3

	Consolidado	
	2025	2024
Debêntures a Pagar	-	200.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	-	6.016
Gastos	-	(582)
Total	-	205.434

Em 05 de maio de 2025, foi realizado o resgate antecipado facultativo total da 1ª e 2ª série da 1ª emissão de Debêntures da CashMe Soluções Financeiras S.A.

b) Os saldos têm a seguinte composição:

Prazo	Consolidado	
	2025	2024
12 meses	-	72.464
24 meses	-	66.448
36 meses	-	66.522
48 meses	-	-
Total	-	205.434

c) As movimentações do saldo da rubrica “Debêntures” são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo Inicial	-	760.080	205.434	965.831
Adições	-	-	-	-
Pagamento do principal	-	(750.000)	(200.000)	(750.000)
Pagamento de juros	-	(45.897)	(16.148)	(71.201)
Juros e encargos	-	35.817	10.714	60.804
Saldo Final	-	-	-	205.434

d) Cláusulas contratuais

Em 17 de maio de 2021, a Companhia concluiu a 14ª emissão de debêntures simples CYREA4, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, de espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R\$ 750.000. As debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de maio de 2026, sendo sua amortização em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, a partir do 4º (quarto) ano (inclusive) contado da data de emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de maio de 2025, e a outra parcela na data de vencimento das debêntures.

As debêntures fizeram jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cento por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma de percentual ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de spread (sobretaxa) correspondente a 1,69% (um inteiro e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pago semestralmente, nos meses de novembro e maio de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de novembro de 2021 e o último pagamento na data de vencimento.

O instrumento particular de escritura de emissão de debêntures possui cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado da dívida. As cláusulas restritivas financeiras determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

**Índice requerido
contratualmente**

Divida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dividas SFH)/Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / divida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menos que 0

Além das principais cláusulas restritivas mencionadas acima, alguns contratos possuem determinadas obrigações de entrega de demonstrações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Em 31 de dezembro de 2025 as cláusulas contratuais já haviam sido integralmente cumpridas, considerando que em maio de 2024, foi realizado o resgate antecipado facultativo total da 1ª Série da 14ª Emissão de Debentures da Companhia (Em 31 de dezembro de 2024 todas as cláusulas contratuais foram cumpridas)

Classificação de risco: em 22 de novembro de 2023, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 1ª Série da 14ª Emissão de Debentures da Companhia o rating brAAA (escala nacional), perspectiva Estável, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O rating encontra-se disponível em: <https://webapp.oliveiratrust.com.br/home>.

12. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) Opea Securitizadora S.A. (antiga RB Capital Companhia de Securitização S/A) - (“Opea”)

Em 23 de julho de 2020 a Opea emitiu a 283ª e 285ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 100.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$100.000.

Em 24 de abril de 2022 a Opea emitiu a 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 400 de 480.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 480.000.

Os CRIs da 283ª, 285ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Opea em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Opea”) por meio de Instrumentos

Particulares de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Opea instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Opea, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda. (atual Vortx) como agente fiduciário da 211ª e 212ª séries da 1ª Emissão da RB Capital e a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea. Os Créditos Imobiliários Opea e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

As principais características das 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea são:

Características	283ª e 285ª Séries da 1ª emissão	489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão (ii) (iii)
Data de emissão	23/07/2020	24/04/2022
Data de amortização	Juros e amortização mensais e 87,3% do valor principal no vencimento em 15 de abril de 2025.	Juros semestrais e valor principal em: (i) 15 de junho de 2027 para a 489ª e 490ª Séries, e (ii) 15 de junho de 2028 e 15 de junho de 2029 para a 491ª Série.
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Quantidade de certificados emitidos	100.000,00	489ª: 121.300, 490ª: 259.200, 491ª: 99.500
Remuneração	As Debêntures lastro terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 3,91% ao ano, base 252 DU, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DU decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.	Não haverá atualização monetária sobre as Debêntures lastro da 489ª Série, e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da variação acumulada da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,40% ao ano, base 252 Dias Úteis. As Debêntures lastro da 490ª e 491ª Séries terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de (i) 5,9068% ao ano para a 490ª Série e (ii) 6,1280% ao ano para a 491ª Série, base 252 DU, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DU decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.
Retrocessão	Não houve.	Não houve.
Cláusulas contratuais restritivas	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

- (i) Classificação de risco: em 24 de fevereiro de 2025, a agência de rating S&P Global Ratings manteve à 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://app.opecapital.com/pt/emissoes/22D1289009>, <https://app.opecapital.com/pt/emissoes/22D1289010> e <https://app.opecapital.com/pt/emissoes/22D1289011> ;
- (ii) Classificação de risco: em 3 de abril de 2025, a agência de rating Moody's Local Brasil manteve em AAA.br (escala nacional) o rating da 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia

acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://www.moodylocal.com/country/br/ratings/strfin>.

b) Companhia Província de Securitização S/A (“Província”)

Em 03 de março de 2023 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 30ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 30ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 474 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 340.095 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 253.347; 23.844 unidades de CRIs Subordinados Mezanino (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 23.844, adquiridos integralmente pela Companhia e 20.865 unidades de CRIs Subordinados Junior (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 20.865, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Em 30 de junho de 2023 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 31ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 31ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 294 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de melhores esforços de 147.772 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 148.772; 8.751 unidades de CRIs Subordinados Mezanino (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 8.751, e 17.503 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 17.503, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores

Em 9 de outubro de 2023 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 39ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 39ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 488 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de melhores esforços de 250.000 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 250.000; 103.106 unidades de CRIs Subordinados Mezanino (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 103.106, e 39.235 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 39.235, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Em 15 de janeiro de 2024 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 40ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 40ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 132 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo

9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de melhores esforços de até 148.500 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 148.500; até 8.500 unidades de CRIs Subordinados Mezanino (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 8.500, e até 8.500 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 8.500, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Em 15 de abril de 2024 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 57ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (i).

Os CRIs da 57ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por três Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Província em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Província”) por meio de um Instrumento Particular de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Província, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como agente fiduciário da 1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª Emissão da Província. Os Créditos Imobiliários Província e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

Em 25 de abril de 2024 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 48ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 48ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 535 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo

9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de garantia firme de até 86.959 unidades de CRIs Seniores DI (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 86.959; até 202.905 unidades de CRIs Seniores IPCA (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 202.905, e até 51.152 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 51.152, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Em 17 de dezembro de 2024 a Província emitiu a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis (“CRs”).

Os CRs da 1ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 511 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de garantia firme de até 91.875 unidades de CRs Seniores DI (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 91.875; até 188.125 unidades de CRs Seniores IPCA (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 188.125; até 26.250 unidades de CRs Subordinados Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 26.250, e até 43.750 unidades de CRs Subordinados Junior (4ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 43.750, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRs Subordinados. Dessa forma, os CRs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRs Seniores.

Em 15 de abril de 2025 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 102ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (ii).

Os CRIs da 102ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por três Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Província em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Província”) por meio de um Instrumento Particular de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Província, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 1ª, 2ª e 3ª séries da 102ª Emissão da Província. Os Créditos Imobiliários Província e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

Em 7 de maio de 2025 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 101ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (iii).

Os CRIs da 101ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 504 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime misto de colocação de até 262.500 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 262.500; até 52.500 unidades de CRIs Subordinados Mezaninos (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 52.500, e até 35.000 unidades de CRIs Subordinados Juniores (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 52.500, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Em 29 de agosto de 2025 a Província emitiu a 1ª, 2ª e 3ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis (“CRs”).

Os CRs da 2ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 794 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRs no mercado ocorreu por meio da oferta pública sob regime de garantia firme de até 440.000 unidades de CRs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 440.000; até 41.250 unidades de CRs Subordinados Mezaninos (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 41.250; e até 68.750 unidades de CRs Subordinados Junior (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de até R\$ 68.750, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRs Subordinados. Dessa forma, os CRs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRs Seniores.

Em 17 de novembro de 2025 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 127ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 127ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por três Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Província em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Província”) por meio de um Instrumento Particular de Escritura de Emissão de CCIs Integrais. A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Província, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 1ª, 2ª e 3ª séries da 127ª Emissão da Província. Os Créditos Imobiliários Província e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

- (i) Classificação de risco: em 10 de fevereiro de 2026, a agência de rating Moody's Local Brasil manteve em AAA.br (escala nacional) o rating da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 57ª Emissão de CRIs da Província, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://moodylocal.com.br/>.
- (ii) Classificação de risco: em 29 de janeiro de 2026, a agência de rating Moody's Local Brasil manteve em AAA.br (escala nacional) o rating da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 102ª Emissão de CRIs da Província, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://moodylocal.com.br/>.
- (iii) Classificação de risco: em 3 de setembro de 2025, a agência de rating Moody's Local Brasil manteve em AAA.br (escala nacional) o rating da 1ª Série (Sênior) da 101ª Emissão de CRIs da Província, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://moodylocal.com.br/>.
- (iv) Classificação de risco: em 10 de fevereiro de 2026, a agência de rating Moody's Local Brasil manteve em AAA.br (escala nacional) o rating da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 127ª Emissão de CRIs da Província, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://moodylocal.com.br/>.

As principais características das 30ª Séries da 1ª, 2ª e 3ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 31ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 40ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 48ª emissão, 1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão, 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 102ª Emissão, 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 101ª Emissão, 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 127ª Emissão de Certificado de Recebíveis da Província são:

Características	1º, 2º e 3º séries da 30ª emissão	1º, 2º e 3º séries da 31ª emissão	1º, 2º e 3º séries da 39ª emissão
Data de emissão	03/03/2023	30/06/2023	09/10/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Remuneração	IPCA + 8,0% / IPCA + 8,5% / IPCA + 9,0%	IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	IPCA + 6,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há
	30ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3)	31ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3)	39ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3)

Cláusulas contratuais restritivas

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade Sênior.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60").

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância a ICMV 60.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60").

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância a ICMV 60.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60").

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância a ICMV 60.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Características	1º, 2º e 3º séries da 40ª emissão	1º, 2º e 3º séries da 48ª emissão	1º, 2º e 3º séries da 57ª emissão	1º, 2º, 3º e 4ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis
Data de emissão	15/01/2024	25/04/2024	15/04/2024	17/12/2024
Data de amortização	Mensal	Mensal	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado: 1ª série: 13/04/2026 (33,3333%), 13/04/2027 (50,0000%), 15/04/2028 (100,0000%) 2ª série: 15/04/2029 (100,0000%) 3ª série: 11/04/2030 (50,0000%), 15/04/2031 (100,0000%)	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	IPCA + 7,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	CDI + 1,4% / IPCA + 7,4% / IPCA + 9,0%	Juros semestrais: 98% do CDI / 99% do CDI / 101% do CDI	CDI + 1,15% / IPCA + 9,1146% / IPCA + 9,1140% / IPCA + 9,50%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há
	40ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3)	48ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e 2), Série Subordinada (nº 3)	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) o Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma da Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma da Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,25 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	1ª Emissão de CRI da Cia Província de Securitização, Séries 1, 2, 3 e 4 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e 2), Série Subordinada Mezanino (nº 3) e Série Subordinada Junior (nº 4)

Cláusulas contratuais restritivas

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60").

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância a ICMV 60.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60").

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância a ICMV 60.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL Créditos Imobiliários) ≤ Índice de Senioridade Sênior.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60").

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância a ICMV 60.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Características	1ª, 2ª e 3ª séries da 102ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 101ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis	1ª, 2ª e 3ª séries da 127ª emissão
Data de emissão	15/04/2025	07/05/2025	29/08/2025	17/11/2025
Data de amortização	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado: 1ª série: 15/04/2029 (100,00000%) 2ª série: 15/04/2030 (100,00000%) 3ª série: 15/04/2031 (50,00000%), 15/04/2032 (100,00000%)	Mensal	Mensal	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado: 1ª série: 11/11/2032 (100,00000%) 2ª série: 11/11/2033 (33,33333%), 13/11/2034 (50,00000%), 13/11/2035 (100,00000%) 3ª série: 11/11/2038 (33,33333%), 11/11/2039 (50,00000%), 13/11/2040 (100,00000%)
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	Juros semestrais: 96% do CDI / 97% do CDI / IPCA + 7,6693%	IPCA + 8,2347% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	CDI + 1,06% / CDI + 1,06% / IPCA + 11,0%	Juros semestrais: 96,5% do CDI / IPCA + 7,3149% / IPCA + 7,2900%
Renovação	Não há	Não há	Não há	Não há
Cláusulas contratuais restritivas	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	102ª Emissão de CRI da Cia. Provincial de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores, Série Subordinada Mezanino e Série Subordinada Junior Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no Item 1.2, do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sêniores / VPL Créditos Imobiliários) < Índice de Senioridade Sênior. A presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") O processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Fidei e de Melhores Esforços de Colocação, em observância à ICVM 60. Esta emissão é Aderente às seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ou "Lei nº 6.404, Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	2ª Emissão de CR da Cia. Provincial de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2) e Série Subordinada Junior (nº 3) Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada Jr. somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada Jr. ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no Item 1.2, do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sêniores / VPL Créditos Imobiliários) < Índice de Senioridade Sênior. A presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") O processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Fidei e de Melhores Esforços de Colocação, em observância à ICVM 60. Esta emissão é Aderente às seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações ou "Lei nº 6.404, Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

c) True Securitizadora S.A (“True”)

Em 30 de agosto de 2022 a True emitiu a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 24ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, representadas por 988 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A True instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda. (atual Vortex) como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da True e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 88.612 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 142.715 unidades de CRIs Seniores (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 113.788 unidades de

CRIs Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1 e 38.596 unidades de CRIs Subordinados (4ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 38.596 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

As principais características das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª Emissão da True são:

Características	1ª série da 24ª emissão	2ª série da 24ª emissão	3ª série da 24ª emissão	4ª série da 24ª emissão
Data de emissão	30/08/2022	30/08/2022	30/08/2022	30/08/2022
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+1,375%	IPCA+7,1439%	IPCA+7,8049%	IPCA + 8,15%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há

24ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2), Série Mezanino (nº 3) e Série Subordinada (nº 4)

Cláusulas contratuais restritivas

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRITotal}) \leq \text{Índice de Senioridade}$.

A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a *U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2000*.

Em 3 de abril de 2023 a True emitiu a 1ª, 2ª e 3ª Séries da 155ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 155ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da True e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 40.721 unidades de CRIs Seniores CDI (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 132.343 unidades de CRIs Seniores IPCA (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 30.540 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 30.540 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

As principais características das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 155ª Emissão da True são:

Características	1ª série da 155ª emissão	2ª série da 155ª emissão	3ª série da 155ª emissão
Data de emissão	03/04/2023	03/04/2023	03/04/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+1,95%	IPCA+7,8529%	IPCA + 8,90%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

155ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª e 3ª
A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2) e Série Subordinada (nº 3)

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")

O processo de emissão se deu por distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da n.º Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

d) Vert Companhia Securitizadora (“Vert”)

Em 14 de junho de 2023 a Vert emitiu a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 113ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 113ª emissão da Vert, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Vert, representadas por 392 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Vert instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Vert e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 40.000 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 44.814 unidades de CRIs Seniores (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 5.301 unidades de CRIs Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1 e 15.903 unidades de CRIs Subordinados (4ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de \$ 15.903 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	1ª série da 113ª emissão	2ª série da 113ª emissão	3ª série da 113ª emissão	4ª série da 113ª emissão
Data de emissão	14/06/2023	14/06/2023	14/06/2023	14/06/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+3,00%	CDI+3,00%	CDI+4,00%	CDI+5,00%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

113ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2), Série Mezanino (nº 3) e Série Subordinada (nº 4)

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; as Séries Mezanino e Subordinada ainda contarão com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRIs não Seniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $(\text{Saldo CRI Seniores} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")

O processo de emissão se deu por distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da n.º Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Em 15 de setembro de 2024 a Vert emitiu a 1ª, 2ª e 3ª Séries da 139ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 139ª emissão da Vert, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Vert, representadas por 602 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Vert instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Vert e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 300.000 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 60.000 unidades de CRIs Mezaninos (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 40.000 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de \$ 40.000 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. O resgate integral dos CRIs subordinados só poderá ocorrer após o resgate integral dos CRIs Seniores e dos CRIs Mezaninos.

Características	1ª série da 139ª emissão	2ª série da 139ª emissão	3ª série da 139ª emissão
Data de emissão	15/09/2024	15/09/2024	15/09/2024
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Remuneração	IPCA + 7,4632%	IPCA + 9,75%	IPCA + 11,0%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

139ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª e 3ª
A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Mezanino (nº 23) e Série Subordinada (nº 3)

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; as Séries Mezanino e Subordinada ainda contarão com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRIs não Seniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")

O processo de emissão se deu por distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da n.º Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

e) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

O saldo consolidado no passivo, apresentado nas demonstrações financeiras, pode ser assim demonstrado:

Emissão	Controladora					
	2025			2024		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	-	-	-	88.773	26.177	114.950
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	60.747	540.747	480.000	42.551	522.551
(-) despesas com emissão de CRI	(6.774)	-	(6.774)	(8.763)	-	(8.763)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	138.858	544	139.402	183.467	619	184.086
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	66.124	136	66.260	95.529	197	95.726
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	140.939	571	141.510	236.727	731	237.458
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	73.711	224	73.935	85.055	234	85.289
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 102ª emissão Província Sec 25D0012202, 25D0012203 e 25D0012204	700.000	21.903	721.903	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	(13.980)	-	(13.980)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 101ª emissão Província Sec 25E0175587 e 25E0186266	306.074	1.096	307.170	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec 24D3204079 e 24D3204401	203.631	752	204.383	238.992	771	239.763
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão Província Sec Cód 24D2765586, 24D2765619 e 24D2765715	1.000.000	30.455	1.030.455	1.000.000	21.946	1.021.946
(-) despesas com emissão de CRI	(12.530)	-	(12.530)	(16.369)	-	(16.369)
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec 24I2428437 e 24I2429043	318.812	1.052	319.864	363.389	1.090	364.479
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 1ª emissão Província Sec 24L1790108, 24L1790261 e 24L1790264	278.073	1.265	279.338	306.329	241	306.570
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 2ª emissão CR Província Sec 25H4324616 e 25H4327050	482.430	3.157	485.587	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 127ª emissão Província Sec 25J4546988, 25J4545788 e 25J4548658	600.000	5.732	605.732	-	-	-
despesas com emissão de CRI	(18.473)	-	(18.473)	-	-	-
	4.736.895	127.634	4.864.529	3.053.129	94.557	3.147.686
Circulante	563.881	127.634	691.515	373.148	94.557	467.705
Não circulante	4.173.014	-	4.173.014	2.679.981	-	2.679.981

Emissão	Consolidado					
	2025			2024		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	-	-	-	88.773	26.177	114.950
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	60.747	540.747	480.000	42.551	522.551
(-) despesas com emissão de CRI	(6.774)	-	(6.774)	(8.763)	-	(8.763)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	137.872	540	138.412	182.224	615	182.839
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 30ª emissão Província Sec 23C0248214	-	-	-	132.787	407	133.194
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 155ª emissão True Sec 23D0888625 e 23D0888626	59.472	197	59.669	91.823	277	92.100
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 113ª emissão Vert Sec 23F1354282, 23F1354284 e 23F1354447	29.297	218	29.515	54.320	313	54.633
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	66.124	136	66.260	95.529	197	95.726
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	140.939	571	141.510	236.727	731	237.458
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	73.711	224	73.935	85.055	234	85.289
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 102ª emissão Província Sec 25D0012202, 25D0012203 e 25D0012204	700.000	21.903	721.903	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	(13.980)	-	(13.980)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 101ª emissão Província Sec 25E0175587 e 25E0186266	306.074	1.096	307.170	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 48ª emissão Província Sec 24D3204079 e 24D3204401	203.631	752	204.383	238.992	771	239.763
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 57ª emissão Província Sec Cód 24D2765586, 24D2765619 e 24D2765715	1.000.000	30.455	1.030.455	1.000.000	21.946	1.021.946
(-) despesas com emissão de CRI	(12.530)	-	(12.530)	(16.369)	-	(16.369)
1ª e 2ª séries da 139ª emissão Vert Sec 24I2428437 e 24I2429043	318.812	1.052	319.864	363.389	1.090	364.479
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 1ª emissão Província Sec 24L1790108, 24L1790261 e 24L1790264	278.073	1.265	279.338	306.329	241	306.570
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 2ª emissão CR Província Sec 25H4324616 e 25H4327050	482.430	3.157	485.587	-	-	-
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 127ª emissão Província Sec 25J4546988, 25J4545788 e 25J4548658	600.000	5.732	605.732	-	-	-
despesas com emissão de CRI	(18.473)	-	(18.473)	-	-	-
	4.824.678	128.045	4.952.723	3.330.816	95.550	3.426.366
Circulante	619.653	128.045	747.698	448.812	95.550	544.362
Não circulante	4.205.025	-	4.205.025	2.882.004	-	2.882.004

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
12 meses	691.515	467.705	747.698	544.362
24 meses	908.300	494.672	941.051	571.302
36 meses	556.753	808.854	556.821	859.550
48 meses	570.979	448.061	570.872	467.417
60 meses	807.149	297.984	806.596	317.693
> 60 meses	1.329.833	630.410	1.329.685	666.042
Total	4.864.529	3.147.686	4.952.723	3.426.366

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo Inicial	3.147.686	1.320.187	3.426.366	2.196.809
Adições	2.096.136	2.052.215	2.096.136	2.054.542
Pagamento do principal	(466.421)	(561.424)	(664.867)	(913.607)
Pagamento de juros	(368.122)	(155.165)	(387.544)	(216.162)
Juros e encargos	455.250	212.061	482.632	304.784
Alteração de critério (i)	-	-	-	-
Transferência de ativos (i)	-	279.812	-	-
Saldo Final	4.864.529	3.147.686	4.952.723	3.426.366

(i) Em 31 de dezembro de 2024, houve a transferência dos direitos e deveres, referente titularidades dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, entre Cyrela e CashMe.

Cláusulas contratuais restritivas

Alguns contratos de CRIs citados acima possuem cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado das dívidas.

As cláusulas restritivas financeiras determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

Índice requerido contratualmente

Divida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dividas SFH)/Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / divida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menos que 0

Além das principais cláusulas restritivas mencionadas acima, alguns contratos possuem determinadas obrigações de entrega de demonstrações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

13. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

- a) Operações com partes relacionadas destinadas ao financiamento de obras, as quais resultam receitas e despesas decorrentes das transações.

Os saldos nas demonstrações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Alleric Participacoes Ltda	4	102	-	-	8.939	7.016	-	19
Cashme Soluções Financeiras S.A	5	605	-	9.919	100	9.964	-	0
Cbr 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	271	7.281	-	-	-	-	-	-
Cbr 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.568	10.729	-	-	-	-	-	-
Cbr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	18.407	438	-	-	-	-	1
Cbr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.296	7.221	-	267	-	1	-	-
Cbr 050 Empreendimentos Imobiliários Ltda	72	7.621	-	-	-	-	-	2.500
Cbr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.642	11.534	-	-	-	-	-	-
Cbr 058 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.728	28.090	-	-	-	2	-	-
Cbr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	46	8.624	-	8.275	-	1	-	-
Cbr 076 Emp Imobiliários Ltda	12.315	26.986	-	-	-	4	-	-
Cbr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	20	134	4.596	-	-	-	-	-
Cbr 082 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.270	11.584	-	-	-	-	-	-
Cbr 083 Empreendimentos Imobiliários Ltda	28	6.100	-	-	-	1	-	-
Cbr 095 Empreendimentos Imobiliário	10.628	10.731	-	-	10.628	10.731	-	-
Cbr 096 Empreendimentos Imobiliário	53	285	-	-	-	3.979	-	-
Cbr 124 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.660	896	-	-	-	-	-	-
Cbr 125 Empreendimentos Imobiliários Ltda	44.831	48.971	-	-	-	-	-	-
Cbr 165 Empreendimentos Imobiliário	69.780	49	-	-	-	-	-	-
Cbr 174 Empreendimentos Imobiliário	34.321	8.801	-	-	-	-	-	-
Cbr 179 Emp Imob	5.070	16	-	-	-	-	-	-
Cbr 190 Emp Imob	476	114.000	-	-	811	-	-	-
Cbr 191 Emp Imob	484	76.136	-	-	-	-	-	-
Cbr 212 Emp Imob Ltda	5.751	0	-	-	-	-	-	-
Cbr105 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	15.530	-	-	-	-	-	-
Cbr117 Empreendimentos Imobiliários Ltda	874	5.411	-	-	-	-	-	-
Cbr142 Emp.Imob Ltda	15	11.172	-	-	-	-	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	-	10.139	62.865	53.490	-	10.139	62.865	53.490
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	15	47	-	-	-	2.912	7.266	7.490
Cyrela Assesippi Empreendimentos Im	8.125	183	-	-	-	-	-	-
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	112	10.014	-	-	15	1	15	-
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	239	70	-	49.514	-	3	-	-
Cyrela Camelia Empreendimentos Imob	191	13.701	-	-	-	-	-	-
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1	32.575	32.575	-	-	-	-
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	81	231	20.163	96.125	-	19	-	-
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	67	5.170	424	-	-	22	-	-
Cyrela Lotus Empreendimentos Imobil	24.974	18.176	-	-	10	-	10	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	64	814	-	118.956	-	83	204	204
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	5	17	-	4.044	-	-	-	-
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	15	3.721	-	1.368	-	1	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	382	2.547	0	92.848	87	357	90	161
Cyrela Rjz Jcgotijo Empreendimentos Imobiliária Ltda	32.332	48	32.854	32.329	-	-	-	-
Ebm Incorporacoes S.A.	16.917	2.540	-	-	16.917	2.540	-	-
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	0	5	33.563	33.563	-	-	-	-
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.985	52.061	-	-	29.916	27.578	20	121
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	4.695	5.973	-	-	4.695	5.973	-	-
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda	115	24.346	-	-	-	0	-	-
Living Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.428	70	-	10	-	7	-	-
Living Cantagalo Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.799	482	-	86	-	-	-	-
Living Emp. Imob. Ltda	37	2	-	-	4.089	8.579	42	-
Living Salinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.274	158	-	108	-	1	-	-
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.233	354	-	-	-	4	-	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.567	4.567	-	-	4.567	4.567	-	-
Madinina Empreendimentos Imobiliários Ltda	426	4.161	640	-	-	-	-	-
Maremar - Administracao De Bens S/S	3.622	3.191	-	-	3.622	3.191	-	-
Olamp Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.773	41	-	-	-	-	1.250	0
Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.085	3.811	-	-	6.085	3.811	-	-
Pioneer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.142	3.930	3.935	-	-	-	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	33.595	28.965	-	-	33.595	28.965	-	-
Pre 42 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	3.996	-	-	-	2	-	-
Precon Engenharia S.A	13.613	74.114	-	-	13.613	74.114	-	-
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imob. Ltda	384	462	-	-	-	75	10.700	-
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	176	4.342	2.830	2	3	10.217	0	1
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.380	-	-	-	13.380	-	-	-
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	-	-	36.426	48.419	-	-	36.426	48.419
Outras 824 Spe'S Com Saldos Até R\$3,5Mn	89.754	81.698	28.193	41.260	35.207	15.359	9.613	16.750
	526.815	801.165	259.502	623.157	186.280	230.216	128.500	129.156
Circulante	-	-	259.502	623.157	-	-	128.500	129.156
Não Circulante	526.815	801.165	-	-	186.280	230.216	-	-

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui operações de crédito a receber com a investida Precon Engenharia S/A, no montante de R\$ 132.109, mas que devido às incertezas do recebimento de tal montante, registrado perda de R\$ 57.995, na rubrica de outros resultados de investimentos, permanecendo o montante de R\$74.114, e representam substancialmente as garantias reais sobre as quais a Companhia tem direito. Esses recursos são destinados a financiar as incorporações que a Cyrela possui em parceria com a Precon e estão sujeitos a atualização com base na variação do CDI. Durante 2025, houve o recebimento parcial dessas garantias, totalizando R\$ 60.501, e o saldo atual corresponde é de R\$13.613.

b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas representam, principalmente, serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia e de suas investidas.

Essas operações são classificadas como custos incorridos das unidades em construção e alocados ao resultado conforme o estágio de comercialização das unidades do empreendimento.

c) Remunerações a administradores

i) Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2025, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2025 no montante de até R\$ 40.296 (no exercício de 2024, a remuneração global foi fixada em até R\$37.181) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 31 de dezembro de 2025 o total incorrido referente ao exercício de 2025 foi de R\$13.272 (Em 31 de dezembro de 2024 o total incorrido referente ao exercício de 2024 foi de R\$ 13.373) – excluindo os encargos.

ii) Remuneração fixa

As remunerações fixas registradas no resultado da Companhia estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração” e podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado		Membros (Qtd)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Conselho	3.756	2.841	3.756	2.841	10	10
Conselho fiscal	61	145	61	145	-	3
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	240	204	240	204	2	2
Diretoria	3.046	2.710	3.046	2.710	6	6
Encargos	1.396	1.160	1.396	1.160	-	-
Total Remuneração	8.499	7.060	8.499	7.060	18	21
Benefícios Conselho	1.960	2.462	1.960	2.462		
Benefícios Diretoria	4.210	5.010	4.210	5.010		
Total Benefícios	6.170	7.472	6.170	7.472		
Total Remuneração + Benefícios	14.669	14.532	14.669	14.532		
Conselho - maior	600	435	600	435		
Conselho - menor	276	92	276	92		
Diretoria - maior	699	504	699	504		
Diretoria - menor	393	387	393	387		
Conselho fiscal - maior	20	48	20	48		
Conselho fiscal - menor	20	48	20	48		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	120	102	120	102		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	120	102	120	102		

iii) Remuneração variável

De acordo com o artigo 42 do Estatuto Social da Companhia, parágrafo 1º, a atribuição e participação nos lucros aos administradores e empregados, somente poderá ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório, previsto no inciso IV do Artigo 38 do Estatuto Social.

A Companhia não efetuou pagamentos de valores a título de: (1) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (2) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e (3) benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

Os saldos em ativos e passivos líquidos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.371	2.382
Consórcio de Urbanização Jundiai	6.098	4.440	6.098	4.440
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(5.232)	(5.466)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(353)	(374)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	1.228	1.132
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(4.723)	(4.152)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(37.763)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.819)	(1.819)
Outras SPE's com saldos de até R\$100	-	-	(31)	(69)
	6.098	4.440	(1.361)	(40.589)
Ativo Não Circulante	6.098	4.440	10.815	9.071
Passivo Circulante	-	-	(12.176)	(49.660)

15. OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado.

	2025	2024
(+) Receita total de vendas	34.396.869	30.083.920
(-) Receita total apropriada	(23.179.611)	(21.293.631)
(=) Saldo de receita a apropriar	11.217.258	8.790.289
(+) Custo total dos imóveis vendidos	21.577.796	18.826.077
(-) Custo total apropriado	(14.393.279)	(13.233.467)
(=) Saldo de custo a apropriar	7.184.517	5.592.610
Resultado a apropriar	4.032.741	3.197.679

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades vendidas:

	Consolidado	
	2025	2024
Valores não refletidos nas informações financeiras		
12 meses	3.131.036	2.723.772
Acima de 12 meses	4.053.481	2.868.838
	7.184.517	5.592.610

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	2025	2024
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	35.222	26.556
	35.222	26.556
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(8.170.074)	(9.003.987)
Receitas recebidas	8.208.822	9.043.566
	38.748	39.579
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	1.067.090	895.505
Total de Adiantamento de Clientes	1.141.060	961.640
Circulante	134.918	129.382
Não Circulante	1.006.142	832.258

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2025	2024
Provisão para garantia de obra (i)	223.457	191.964
Demais provisões	11.382	13.383
Total	234.839	205.347
Circulante	79.822	81.138
Não Circulante	155.017	124.209

- (i) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e vigoram por períodos que usualmente correspondem a cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
24 meses	-	-	542.232	-
36 meses	-	-	608.451	348.258
48 meses	-	-	745.088	291.837
60 meses	-	-	96.705	277.265
Acima de 60 meses	-	-	2.726	285.002
Não Circulante	-	-	1.995.202	1.202.362
Circulante	-	19	948.437	802.214
Total	-	19	2.943.639	2.004.576

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$ 36.080 no exercício findo de 31 de dezembro de 2025 (Reversão de R\$ 24.945 em 31 de dezembro de 2024).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

As provisões para riscos de perdas prováveis estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Processos Cíveis	1.342	2.398	96.925	128.518
Processos Tributários	634	4.324	4.520	5.926
Processos Trabalhistas	1.903	2.295	53.425	64.613
Total	3.879	9.017	154.870	199.057
Circulante	2.304	5.514	82.439	105.093
Não Circulante	1.575	3.503	72.431	93.964

O montante total envolvendo processos classificados como perda possível na controladora e no consolidado, é assim apresentado:

	Controladora	
	2025	2024
Cível	56	54
Tributário	38.496	32.906
Trabalhista	845	771
	39.397	33.731
	Consolidado	
	2025	2024
Cível	75.471	24.723
Tributário	73.355	87.661
Trabalhista	16.522	7.336
	165.347	119.720

- Os principais processos classificados como perda possível estão descritos a seguir:
- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de dezembro de 2025, o valor desses processos totalizou R\$ 11.185 (R\$16.555 em 31 de dezembro de 2024).

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			Total
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	
Saldo em 31.12.2023	3.957	4.322	1.651	9.930
Adições	1.324	599	2.210	4.133
Pagamento	(9.632)	-	(6.260)	(15.892)
Reversão	-	(791)	(53)	(844)
Atualizações	6.749	194	4.747	11.690
Saldo em 31.12.2024	2.398	4.324	2.295	9.017
Adições	757	477	1.913	3.147
Pagamento	(7.210)	-	(2.362)	(9.572)
Reversão	(331)	(4.400)	(558)	(5.289)
Atualizações	5.728	233	615	6.576
Saldo em 31.12.2025	1.342	634	1.903	3.879

	Consolidado			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2023	121.952	12.884	80.352	215.188
Adições	80.232	2.316	34.184	116.732
Pagamento	(101.358)	-	(22.019)	(123.377)
Reversão	3.587	(9.847)	(34.978)	(41.238)
Atualizações	24.105	573	7.074	31.752
Saldo em 31.12.2024	128.518	5.926	64.613	199.057
Adições	46.839	5.763	25.107	77.709
Pagamento	(102.015)	-	(17.636)	(119.651)
Reversão	(2.325)	(7.480)	(23.554)	(33.359)
Atualizações	25.908	311	4.895	31.114
Saldo em 31.12.2025	96.925	4.520	53.425	154.870

A segregação entre circulante e não circulante pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Cíveis	604	1.080	43.616	57.833
Tributárias	424	2.897	3.028	3.970
Trabalhistas	1.276	1.537	35.795	43.290
Circulante	2.304	5.514	82.439	105.093
Cíveis	738	1.318	53.309	70.685
Tributárias	210	1.427	1.492	1.956
Trabalhistas	627	758	17.630	21.323
Não Circulante	1.575	3.503	72.431	93.964
Total	3.879	9.017	154.870	199.057

20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

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

	Consolidado	
	2025	2024
No Ativo		
IRPJ	819	653
CSLL	431	343
Subtotal	1.250	996
PIS	243	193
COFINS	1.125	894
Subtotal	1.368	1.087
Total	2.618	2.083
Circulante	1.827	1.118
Não Circulante	791	965

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
No Passivo				
IRPJ	126.759	177.026	210.875	245.089
CSLL	45.633	63.729	89.690	99.388
Provisão para distratos	-	-	(9.402)	(9.304)
Subtotal	172.392	240.755	291.163	335.173
PIS	84	26	25.931	21.218
COFINS	385	121	121.575	99.817
Provisão para distratos	-	-	(10.190)	(10.078)
Subtotal	469	147	137.316	110.957
Total	172.861	240.902	428.479	446.130
Circulante	459	136	98.815	79.613
Não Circulante	172.402	240.766	329.664	366.517

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas e alienação de participações.

Em decorrência dos créditos e das obrigações tributários anteriormente mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	136	94
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	1.114	902
	-	-	1.250	996
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(1.094)	(344)	(1.319)	(753)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(2.218)	(5.374)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(116.327)	(88.635)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(171.298)	(240.411)	(171.299)	(240.411)
	(172.392)	(240.755)	(291.163)	(335.173)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$ 3.848.791 (Em 31 de dezembro de 2024, o montante era de R\$ 3.526.201), pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

c) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica “Impostos e contribuições de recolhimento diferidos”, no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de liquidação:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Corrente	-	-	5.119	4.150
Recolhimento diferido	469	147	147.506	121.035
Provisão para distratos	-	-	(10.190)	(10.078)
	469	147	142.435	115.107

d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	1.938.394	1.649.015	2.543.860	2.106.482
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(659.054)	(560.665)	(864.912)	(716.204)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	594.130	582.306	186.356	170.299
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(91.465)	(143.218)	409.677	296.531
Créditos fiscais não constituídos (i)	224.751	121.558	120.848	63.944
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	68.362	(19)	(148.031)	(185.430)
Impostos de Recolhimento Diferido	68.362	(19)	49.710	(26.947)
Impostos Correntes	-	-	(197.741)	(158.483)
	68.362	(19)	(148.031)	(185.430)
Alíquota Efetiva			8%	8%

(i) Refere-se a saldo de prejuízos fiscais e base negativa não contabilizados.

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$6.184.224 em 31 de dezembro de 2025 (R\$3.685.000 em 31 de dezembro de 2024), representado por 384.000.000 ações ordinárias nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 2.499.224, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, mediante a capitalização de reservas de lucros da Companhia, com a atribuição de 72.800.000 novas ações PN Especiais a título de bonificação, passando o capital social de R\$ 3.685.000 para R\$ 6.184.224.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 750.000.000 de ações ordinárias nominativas, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações para permanência em tesouraria e, posteriormente, cancelamento ou alienação.

- (i) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 256.052.495 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2025 (256.066.744 em 31 de dezembro de 2024).
- (ii) Em 01 de dezembro de 2024 na reunião extraordinária do Conselho de Administração foi aprovado o cancelamento de 6.742.799 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em Tesouraria e seu valor médio de R\$ 12,44. No mesmo ato foi aprovado o programa de recompra das ações em circulação onde a companhia adquiriu a quantidade máxima aprovada de 8.388.165 ações e seu valor médio de aquisição foi de R\$ 18,17.
- (iii) Em 19 de dezembro de 2024 na reunião extraordinária do Conselho de Administração foi aprovado o cancelamento de 9.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em Tesouraria e seu valor médio de R\$ 12,44. No mesmo ato foi aprovado o programa de recompra das ações em circulação onde a companhia poderá adquirir no máximo 9.000.000 ações, foram recompradas em 14 de janeiro de 2025 o total de 221.500 ações e seu valor médio de aquisição foi de R\$ 16,23.
- (iv) Em 31 de dezembro de 2025 a quantidade de ações da companhia ordinárias de emissão mantidas em tesouraria é de 17.689.061 e seu valor médio de aquisição é de R\$ 15,20 (17.467.561 e valor médio de aquisição de R\$ 15,19 em 31 de dezembro de 2024).

c) Outras reservas

São representadas por gastos com emissão de ações e movimentações em transações de capital. As reservas de capital são majoritariamente explicadas pela aquisição de participações minoritárias em sociedades que já eram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

d) Destinação do lucro líquido do exercício

O Lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte:

- 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para a reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

	2025	2024
Lucro Líquido Atribuído aos acionistas da controladora	2.006.756	1.648.996
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva Legal	100.338	82.450
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	1.906.418	1.566.546
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido (i)	476.605	391.637
Total de Dividendos a Pagar	476.605	391.637
Total destinado à reserva de lucros	1.429.813	1.174.909

- (i) Em 4 de dezembro de 2025, conforme registrado na Ata da Reunião do Conselho de Administração, foi deliberada e aprovada a distribuição de dividendos intermediários no montante de R\$ 1.000.000, consignando que os valores declarados serão imputados aos dividendos mínimos obrigatórios relativo ao exercício social de 31 de dezembro de 2025. O pagamento aos acionistas da Companhia foi efetuado em 17 de dezembro de 2025.

e) Reserva de Lucros (Expansão)

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, após constituição de reserva legal e da proposição de dividendos, no montante de R\$ 482.404, foi transferido para a rubrica “Reserva de Lucros” e conforme artigo 39 do Estatuto Social a parcela ou totalidade do saldo remanescente alocado nesta rubrica pode, por proposta da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do art. 196 da lei 6.404.

f) Outras Mutações

O saldo nessa rubrica é substancialmente representado pelas movimentações de aumentos e ou reduções na participação de acionistas não controladores.

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, a pagar, ou proporcionada pela Companhia, ou em nome dela, em troca de serviços que lhes são prestados.

a) Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2025, a provisão é de R\$ 64.866 (R\$78.371 em 31 de dezembro de 2024), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultado.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2025	2024	2025	2024	
ATIVOS FINANCEIROS	5.612.889	3.992.413	13.318.869	10.325.042	
Caixa e equivalentes de caixa (a)	383.757	361.718	726.554	531.729	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (a)	1.009.592	297.463	2.058.118	1.628.485	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	175.250	255.370	180.799	293.431	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	3.497.670	2.264.425	4.041.933	2.855.411	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	13.707	7.832	6.114.370	4.776.699	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	526.815	801.165	186.280	230.216	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	6.098	4.440	10.815	9.071	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	5.382.207	3.954.168	12.076.546	8.407.238	
Empréstimos e financiamentos (i)	216.212	78.348	3.763.355	2.342.780	Custo amortizado
Debêntures (i)	-	-	-	205.434	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (i)	4.864.529	3.147.686	4.952.723	3.426.366	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	19	2.943.639	2.004.576	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	41.964	104.958	276.153	249.266	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	259.502	623.157	128.500	129.156	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	12.176	49.660	Custo amortizado

(i). Em 31 de dezembro de 2025 os saldos de empréstimos, correspondem aproximadamente ao seu respectivo valor justo.

A Companhia possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, então neste cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46, que requer que a Companhia faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir:

- a. Nível 1 – São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração.
- b. Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
- c. Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

A Companhia possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes, decorrentes de direitos creditórios que podem ser transferidos, através de operações de securitização, onde a Companhia detém cotas subordinadas, retendo substancialmente os riscos e benefícios até o vencimento, e, portanto, tais ativos não são desconhecidos. Tais créditos também podem ser retidos até o vencimento, dependendo das necessidades de liquidez da Companhia. Portanto, devido ao seu modelo de negócios ser atingido tanto recebimento de fluxo de caixa contratual, quanto pela venda, os direitos creditórios são avaliados pelo VJORA. Destacamos ainda que apesar dos direitos creditórios estarem a valor justo no Balanço patrimonial, e consequentemente tal ajuste estar apresentado em outros resultados abrangentes, os mesmos são valorizados inicialmente pelo custo amortizado, com os respectivos impactos no resultado do exercício, conforme requerido pelo parágrafo 5.4 do CPC 48.

b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,21% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 S.A e cenários alternativos considerando o CDI de 9,91% ao ano e 6,61% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2025. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$5,90, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 4,38 e R\$ 2,92, respectivamente.

A partir do cenário provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para títulos e valores mobiliários. Definiu-se a taxa provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 3,82% ao ano com

base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 2,87% ao ano e 1,91% ao ano.

A partir do cenário provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses de 4,28% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 3,21% ao ano e 2,14% ao ano. As carteiras performadas possuem juros contratuais de 12% ao ano.

A partir do cenário provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira não performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 4,95% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 3,71% ao ano e 2,48% ao ano.

As referidas taxas utilizadas para as projeções de mercado foram extraídas de fonte externa.

Operações Financeiras	Posição 12/2025	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	1.799.576	CDI	13,47%	10,10%	6,73%
Receita projetada			242.336	181.752	121.168
Fundo de investimentos diversos	261.609	CDI	13,53%	10,15%	6,77%
Receita projetada			35.402	26.551	17.701
Certificado de depósito bancário	654.701	CDI	12,69%	9,52%	6,35%
Receita projetada			83.104	62.328	41.552
Titulos do Governo – NTN-B	12.766	IPCA	3,82%	2,87%	1,91%
Receita projetada			488	366	244
Letras Financeiras	127.640	CDI	13,07%	9,80%	6,53%
Receita projetada			16.681	12.511	8.340
Títulos Securitizáveis	295.656	IPCA	3,82%	2,87%	1,91%
Receita projetada			11.416	8.562	5.708
AVJORA Títulos Securitizáveis	59.738	IPCA	3,82%	2,87%	1,91%
Receita projetada			2.283	1.712	1.141
Títulos Securitizados	3.037.581	IPCA	3,82%	2,87%	1,91%
Receita projetada			116.083	87.062	58.041
AVJORA Títulos Securitizados	653.480	IPCA	3,82%	2,87%	1,91%
Receita projetada			24.973	18.730	12.487
Outros	10.857	IGPM	4,28%	3,21%	2,14%
Receita projetada			465	348	232
	6.913.604		533.231	399.922	266.614

Contas a Receber	Posição 12/2025	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	1.505.006	IGPM	4,28%	3,21%	2,14%
Receita projetada			64.360	48.270	32.180
Carteira não performada (i)	5.181.439	INCC	4,95%	3,71%	2,48%
Receita projetada			256.652	192.489	128.326
	6.686.445		321.012	240.759	160.506

(i) Saldo antes da provisão para risco de crédito e prestação de serviço.

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$ 5.004.480, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de IPCA+3,00% até IPCA+9,7056% ou 96% do CDI até CDI+3,0% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IPCA, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de dezembro de 2025, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 13,21% ao ano e 3,82% ao ano respectivamente, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção do IPCA, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 16,51% ao ano e 19,82% ao ano para os próximos 12 meses. A partir da taxa provável para o IPCA, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 4,78% ao ano e 5,73% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IPCA, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2025, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Operações Financeiras	Posição 12/2025	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea)	122.128	CDI	13,66%	17,08%	20,49%
Despesa projetada			16.683	20.853	25.024
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea)	302.490	IPCA	9,95%	12,44%	14,93%
Despesa projetada			30.098	37.622	45.147
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea)	116.129	IPCA	10,18%	12,73%	15,27%
Despesa projetada			11.822	14.777	17.733
CRI - 57ª Emissão - 1ª série (Província Sec)	652.947	CDI	12,95%	16,19%	19,43%
Despesa projetada			84.557	105.696	126.835
CRI - 57ª Emissão - 2ª série (Província Sec)	68.542	CDI	13,08%	16,35%	19,62%
Despesa projetada			8.965	11.207	13.448
CRI - 57ª Emissão - 3ª série (Província Sec)	308.965	CDI	13,34%	16,68%	20,01%
Despesa projetada			41.216	51.520	61.824
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True)	138.412	IPCA	11,92%	14,90%	17,88%
Despesa projetada			16.499	20.623	24.748
CRI - 155ª Emissão - 1ª e 2ª séries (True)	59.668	IPCA	11,97%	14,96%	17,96%
Despesa projetada			7.142	8.928	10.713
CRI - 113ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Vert Sec)	29.514	CDI	16,61%	20,76%	24,92%
Despesa projetada			4.902	6.128	7.353
CRI - 31ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	66.261	IPCA	6,94%	8,68%	10,41%
Despesa projetada			4.599	5.748	6.898
CRI - 39ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec)	141.510	IPCA	11,35%	14,19%	17,03%
Despesa projetada			16.061	20.077	24.092
CRI - 40ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	73.935	IPCA	11,09%	13,86%	16,64%
Despesa projetada			8.199	10.249	12.299
CRI - 48ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	204.383	IPCA	11,09%	13,86%	16,64%
Despesa projetada			22.666	28.333	33.999
CRI - 139ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	319.864	IPCA	13,55%	16,94%	20,33%
Despesa projetada			43.342	54.177	65.012
CRI - 1ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec)	279.338	IPCA	13,28%	16,60%	19,92%
Despesa projetada			37.096	46.370	55.644
CRI - 101ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	307.170	IPCA	13,90%	17,38%	20,85%
Despesa projetada			42.697	53.371	64.045
CRI - 102ª Emissão - 1ª série (Província Sec)	156.467	CDI	12,68%	15,85%	19,02%
Despesa projetada			19.840	24.800	29.760
CRI - 102ª Emissão - 2ª série (Província Sec)	358.999	CDI	12,81%	16,01%	19,22%
Despesa projetada			45.988	57.485	68.982
CRI - 102ª Emissão - 3ª série (Província Sec)	206.437	IPCA	11,78%	14,73%	17,67%
Despesa projetada			24.318	30.398	36.477
CRI - 2ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	485.588	CDI	14,41%	18,01%	21,62%
Despesa projetada			69.973	87.466	104.960
CRI - 127ª Emissão - 1ª série (Província Sec)	334.208	CDI	12,75%	15,94%	19,13%
Despesa projetada			42.612	53.264	63.917
CRI - 127ª Emissão - 2ª série (Província Sec)	223.933	CDI	11,43%	14,29%	17,15%
Despesa projetada			25.596	31.994	38.393
CRI - 127ª Emissão - 3ª série (Província Sec)	47.590	CDI	11,39%	14,24%	17,09%
Despesa projetada			5.421	6.776	8.131
	5.004.480		630.292	787.862	945.434

Os empréstimos em moeda nacional são remunerados com taxa de juros de CDI + 3,50%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos empréstimos em moeda nacional, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de dezembro de 2025, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,21% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 16,51% ao ano e 19,82% ao ano para os próximos 12 meses.

A Companhia possui financiamentos para a construção em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas fixas de juros entre 8,75% e 8,95% ao ano e outra parte remunerados com taxas de juros entre Poupança + 2,20% ao ano e Poupança + 3,70% ao ano. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos financiamentos para a construção atrelados à TR, CDI e Selic (Poupança), fatores de risco de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2025, foram definidos dois cenários diferentes, tendo sido utilizado CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,21% ao ano e a Selic de 12,50% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção da Selic. A partir das taxas prováveis para o CDI e Selic, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, assim como a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação da TR, CDI e Selic, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2025, o que equivale aos cenários possíveis listados.

Abaixo estão as análises dos empréstimos nacionais e de financiamentos.

Operações Financeiras	Posição 12/2025	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Empréstimos nacionais	536.580	CDI +	17,17%	20,59%	24,01%
Despesa projetada			92.131	110.482	128.833
Financiamento de obra	1.072.262	TR	8,95%	11,33%	11,81%
Despesa projetada			95.967	121.522	126.633
Financiamento de obra	2.154.512	Poupança +	10,99%	11,46%	11,94%
Despesa projetada			236.781	246.907	257.249
	3.763.355		424.879	478.911	512.715

c) Operação com instrumento financeiro derivativo

De acordo com a Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, as companhias abertas devem divulgar em nota explicativa específica informações sobre todos os seus instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros, principalmente para os empréstimos de modalidade CCB que são prefixados.

(i) Swap de fluxo de caixa

Essa modalidade de “swap” proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante).

A Companhia possui operações de swap abaixo, no qual tem a posição ativa em taxas pré-fixadas e como contrapartida passiva os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual os contratos estão atrelados.

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	2025	2024
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA + 3,91%	100% CDI + 1,15%	-	21.678
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA + 6,128%	100% CDI + 0,79%	7.668	1.001
						7.668	22.679

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	2025	2024
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA + 5,9068%	100% CDI + 0,47%	26.739	11.232
						26.739	11.232

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	2025	2024
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	222.267	dez/25	nov/35	IPCA + 7,314940%	100% CDI - 0,21%	292	-
						292	-

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (XP)	2025	2024
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	30.000	dez/25	nov/40	IPCA + 7,2900%	100% CDI - 0,15%	297	-
						297	-

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Companhia e suas controladas estão expostas na condução das suas atividades são:

(i) Risco de mercado

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

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, dívidas, e contas a receber de clientes.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$ 10.856 em 31 de dezembro de 2025 e R\$9.135 em 31 de dezembro de 2024, sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para perda esperadas é registrada. O

montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) 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 das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

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

Em 31 de dezembro de 2025 é possível analisar o aging dos vencimentos dos passivos financeiros através das notas 10, 11, 12 e 18

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
(+) Dívida atualizada - principal (i)	4.988.769	3.148.261	8.609.819	5.881.671
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(5.066.268)	(3.178.976)	(7.010.469)	(5.309.056)
	(77.499)	(30.715)	1.599.350	572.615

(i) Composta por empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIs, bruto dos gastos com emissão.

(iv) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Companhia pode efetuar

pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

24. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	90	108	9.498.874	8.201.507
Loteamento	6.275	896	90.734	3.951
Provisão Para Distrato	-	-	(12.130)	(109.456)
Provisão Para Distrato - PCLD	46	(46)	(9.388)	(5.895)
Prestação de serviços e outras	6.158	8.748	111.635	95.542
	12.569	9.706	9.679.725	8.185.649
Deduções da receita bruta				
	(2.673)	(1.529)	(256.231)	(219.961)
Receita líquida	9.896	8.177	9.423.494	7.965.688
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	3.428	(1.608)	(6.259.442)	(5.419.133)
Loteamento	(3.424)	(109)	(81.173)	(268)
Provisão Para Distrato	-	-	9.533	69.320
Da prestação de serviços	-	(4)	(22.443)	(35.742)
	4	(1.721)	(6.353.525)	(5.385.823)
Lucro Bruto	9.900	6.456	3.069.969	2.579.865

25. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos no exercício podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Estande de vendas	-	-	(239.215)	(155.946)
Propaganda e publicidade (mídia)	(73)	(3)	(154.110)	(121.926)
Serviços profissionais	(14.496)	(4.889)	(238.475)	(166.194)
Manutenção de estoque pronto	(951)	(59)	(61.527)	(43.446)
CashMe (i)	-	-	(116.481)	(73.245)
Outras despesas comerciais	(16)	(100)	(128.412)	(98.527)
Despesas com Vendas	(15.536)	(5.051)	(938.220)	(659.284)

(i) Consiste em comissões sobre intermediações, serviços de terceiros e folha salarial do comercial da CashMe.

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos no exercício podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Salários e Encargos	(84.444)	(65.936)	(231.221)	(188.159)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(14.714)	(40.916)	(81.593)	(81.381)
Serviços de Terceiros	(77.910)	(64.971)	(150.509)	(141.899)
Aluguel, utilidades e viagens	(11.230)	(11.159)	(18.179)	(17.471)
Outras despesas administrativas	(16.580)	(14.214)	(34.920)	(26.466)
Despesas Gerais e Administrativas	(204.878)	(197.196)	(516.422)	(455.376)

27. RESULTADO FINANCEIRO

Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas financeiras				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	(2.864)	(281.605)	(178.242)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(511.480)	(282.552)	(552.111)	(398.976)
Capitalização de juros	-	2.864	208.994	118.955
Variações monetárias	(1.548)	(276)	(2.207)	(1.060)
Despesas bancárias	(1.269)	(1.875)	(9.440)	(8.750)
Descontos Concedidos	-	(54)	(3.874)	(54)
Outras despesas financeiras	(9.279)	(6.774)	(42.786)	(48.261)
Perdas operacionais SWAP	(45.270)	(53.400)	(45.270)	(53.400)
	(568.846)	(344.931)	(728.299)	(569.788)
Receitas financeiras				
Rendimentos aplicações financeiras	629.916	268.444	900.650	622.616
Receitas financeiras sobre contas a receber	-	-	-	-
Variações monetárias ativas	1.499	3.098	22.827	14.546
Descontos obtidos	19	84	616	305
Juros ativos diversos	44.094	26.733	24.585	28.819
PCE - Ativos financeiros	(9.405)	(4.518)	(7.736)	(5.720)
Outras receitas financeiras	4.041	2.737	13.742	10.163
Ganhos operacionais SWAP	41.106	29.942	41.106	29.942
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(12.550)	(7.801)	(19.812)	(17.198)
	698.720	318.719	975.978	683.473
Resultado Financeiro	129.874	(26.212)	247.679	113.685

28. LUCRO POR AÇÃO

Os lucros básicos e diluídos por ação estão demonstrados a seguir:

	2025	2024
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do exercício	2.006.756	1.648.996
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	439.111	439.332
Lucro básico por ação - em R\$ (i)	4,57004	3,75341
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do período	2.006.756	1.648.996
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	439.111	439.332
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	439.111	439.332
Lucro diluído por ação - em R\$	4,57004	3,75341

(i) A reapresentação do lucro por ação comparativo decorre do ajuste retrospectivo exigido pelos itens 64 e 65 do CPC 41, aplicável a emissões de novas ações pela Companhia, sem contrapartida financeira.

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis e também a atividade de loteamentos e está subdividida, conforme apresentado a seguir:

- (i) Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.

- (ii) Living: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (iii) MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Minha Casa Minha Vida”, tanto da controladora como das “Joint ventures”.
- (iv) As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo “Demais”.
- (v) Os valores apresentados como corporativo envolvem, substancialmente, despesas da unidade corporativa não alocadas aos demais segmentos

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado - 2025					
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	5.252.044	2.731.466	1.375.715	64.269	-	9.423.494
Custo das vendas e serviços	(3.598.272)	(1.875.075)	(901.306)	21.128	-	(6.353.525)
Lucro bruto operacional	1.653.772	856.391	474.409	85.397	-	3.069.969
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(443.782)	(177.039)	(285.394)	(78.769)	211.196	(773.788)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	1.209.990	679.352	189.015	6.628	211.196	2.296.181
Ativo total	9.501.125	3.929.567	1.460.062	215.587	11.003.476	26.109.817
Passivo total	4.354.218	1.995.096	660.832	130.896	7.501.991	14.643.033
Patrimônio Líquido	5.146.907	1.934.471	799.230	84.691	3.501.485	11.466.784

	Consolidado - 2024					
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	4.407.362	2.601.149	951.884	5.293	-	7.965.688
Custo das vendas e serviços	(2.959.868)	(1.757.192)	(684.855)	16.092	-	(5.385.823)
Lucro bruto operacional	1.447.494	843.957	267.029	21.385	-	2.579.865
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(371.250)	(173.171)	(161.743)	(44.900)	163.996	(587.068)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	1.076.244	670.786	105.286	(23.515)	163.996	1.992.797
Ativo total	8.352.896	3.437.676	1.302.432	79.854	8.068.104	21.240.962
Passivo total	3.446.956	1.516.874	502.469	96.117	5.729.272	11.291.688
Patrimônio Líquido	4.905.940	1.920.802	799.963	(16.263)	2.338.832	9.949.274

c) Informações sobre principais clientes

A Companhia e suas investidas não possuem clientes que concentrem participação relevante (acima de 10%) em seus empreendimentos e que afetem os resultados operacionais.

30. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia:

(i) Básica –R\$ 12.469.673: acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Projetos - R\$ 12.469.673: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Outras - R\$ 19. 231.186: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros

b) “Stand” de vendas: incêndio - R\$ 45.352, roubo - R\$ 600 e outros riscos - R\$ 3.396

c) Garantias contratuais: R\$ 887.723

d) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$ 803.872

e) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$ 643.500

f) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R\$ 110.048

g) RC Profissional: R\$ 5.473

31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 17 de março de 2026.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício de 12 meses, findo em 31 de dezembro de 2025.

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

Aos Srs. Membros do Conselho de Administração da CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (“Companhia”).

1. APRESENTAÇÃO

O Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia (“Comitê”) é órgão colegiado, estatutário, de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, de caráter permanente, regido pelas disposições previstas em seu Regimento Interno (“Regimento Interno do Comitê”), e pela legislação e regulamentação aplicáveis, em especial a Resolução CVM n.º 23 de fevereiro de 2021 (“RCVM 23”).

O Comitê teve a sua constituição originalmente aprovada pelo Conselho de Administração, ainda sob a forma não estatutária, em reunião realizada em 29 de julho de 2021. Posteriormente, em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de setembro de 2022, e condicionada a alteração do estatuto social da Companhia a ser deliberada em assembleia geral extraordinária, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a conversão do Comitê em estatutário. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 26 de junho de 2025, foi aprovada a alteração do Regimento Interno do Comitê.

A atual composição do Comitê foi revista pela última vez em 26 de junho de 2025, quando o Conselho de Administração deliberou que o Comitê passaria a ser composto da seguinte forma: (i) Marcela Dutra Drigo, na condição de Coordenadora do Comitê; (ii) Afonso Sant’Anna Bevilaqua, na condição de membro do Comitê; (iii) Rosangela dos Santos, na condição de membro do Comitê; e (iv) Rafaella Nogueira de Carvalho Corti, na condição de secretária do Comitê.

O mandato dos atuais membros do Comitê se encerrará na primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a assembleia geral ordinária que examinar as contas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O Comitê reporta-se ao Conselho de Administração e atua com independência em relação à Diretoria. As suas competências e responsabilidades são desempenhadas em cumprimento às atribuições legais aplicáveis, em especial a RCVM 23, e ao Regimento Interno do Comitê.

2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Nos termos do Regimento Interno do Comitê, as reuniões ordinárias do Comitê serão realizadas, no mínimo, bimestralmente, previamente às reuniões do Conselho de Administração, de acordo com o calendário corporativo e, extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação realizada pelo Coordenador ou por quaisquer 2 (dois) membros.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, o Comitê reuniu-se 8 vezes.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no período de março de 2025 a março de 2026 foram: (a) análise e recomendação acerca das informações financeiras da Companhia referentes aos períodos encerrados em 30 de março de 2025 (1T25), de 30 de junho de 2025 (2T25) e 30 de setembro de 2025 (3T25); e (b) análise e recomendação acerca do relatório da administração e demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Além das principais atividades exercidas indicadas acima, no exercício social de 2025, o Comitê desenvolveu, no âmbito de suas competências definidas no Regimento Interno do Comitê, um conjunto abrangente de atividades voltadas ao fortalecimento da governança corporativa da Companhia. Dentre elas, destacam-se a supervisão da atuação dos auditores independentes, com foco na avaliação de sua independência, qualidade e adequação dos serviços prestados; o monitoramento da qualidade e integridade dos controles internos, do gerenciamento de riscos e das práticas de compliance, bem como das informações financeiras periódicas e demais dados divulgados; a análise contínua das políticas, exposições e parâmetros de gestão de riscos, incluindo recursos e níveis de tolerância. O Comitê também acompanhou transações com partes relacionadas, contingências regulatórias, pareceres e recomendações da auditoria externa, além de verificar a implementação de melhorias sugeridas. Ademais, avaliou a adequação de recursos destinados à gestão de riscos, apoiou o Conselho de Administração na definição de procedimentos relacionados ao recebimento de informações e ao monitoramento de denúncias, inclusive por meio de canal específico, e examinou a qualidade dos relatórios gerenciais.

No período, o Comitê ainda atuou na revisão e aprimoramento de políticas internas, na promoção das melhores práticas de governança corporativa e na avaliação da efetividade dos sistemas de conformidade e tratamento de denúncias, mantendo o Conselho de Administração devidamente informado sobre evoluções regulatórias e propondo iniciativas para o contínuo aprimoramento do ambiente de governança da Companhia.

3. CONCLUSÕES

Os membros do Comitê, no exercício de suas atribuições, procederam ao exame e análise do relatório da administração e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do parecer dos auditores independentes (“DFs 2025”), assim como da proposta de destinação dos resultados do exercício de 2025. Considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê quanto às DFs 2025 e a respectiva proposta de destinação de resultados, em especial decorrente das informações prestadas pela Companhia e seus auditores independentes, os membros do Comitê manifestam que não encontraram objeção no encaminhamento dos referidos documentos para a devida apreciação pelo Conselho de Administração da Companhia, com a posterior recomendação de aprovação aos acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral.

São Paulo, 17 de março de 2026.

Marcela Dutra Drigo - Coordenadora

Rosangela dos Santos – Membro

Afonso Sant’Anna Bevilaqua – Membro

Rafaella Nogueira de Carvalho Corti - Secretária

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, INCISO VI, DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 17 de março de 2026.

À diretoria.

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, § 1º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 17 de março de 2026.

À diretoria.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Diretores da
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
São Paulo - SP

Opinião

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a 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 - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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 Diretoria da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.3.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, como por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras para determinação do custo orçado, e em comparação aos custos incorridos, determinar o percentual de evolução da obra (POC).

Esse tema foi considerado um assunto principal em nossa auditoria, considerando a relevância dos valores envolvidos, e o risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado (custos incorridos em adição aos custos a incorrer), para fins da estimativa do percentual de evolução da obra (POC), utilizarem premissas que podem ou não se concretizar, e que exigem julgamento e avaliação por parte da Diretoria. Mudanças nas premissas utilizadas no cálculo do custo orçado e, conseqüentemente, no percentual de evolução da obra (POC) podem resultar em ajustes relevantes sob o valor da receita registrado no exercício e em exercícios futuros.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento das atividades de controles internos relevantes atreladas ao cálculo do percentual de evolução da obra (POC) e do reconhecimento contábil da receita; (ii) obtenção das estimativas do custo orçado de obra aprovadas internamente pelas áreas competentes; (iii) projeções analíticas de custos a incorrer para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas, com o objetivo de avaliar a razoabilidade do custo orçado a incorrer; (iv) testes, em base amostral, da documentação suporte dos custos incorridos; (v) testes, em base amostral, da documentação suporte para avaliar a razoabilidade e integridade das informações do valor geral de venda (VGV) contido no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vi) recálculo da receita com base no percentual de evolução da obra (POC); (vii) testes, em base amostral, da documentação suporte dos custos a incorrer; e (viii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Diretoria para estimar os custos a incorrer, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo; e (ii) os cálculos efetuados pela Diretoria sobre o percentual de conclusão correspondem substancialmente aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Redução ao valor recuperável de ativos com vida útil indefinida

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.3.19 e nº 7 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia possui ágio por expectativa de rentabilidade futura ("goodwill") reconhecido sob as investidas Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A. ("Plano&Plano") e Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi"), no montante de R\$528 milhões e R\$175 milhões em 31 de dezembro de 2025, respectivamente. Considerando os preceitos no IAS 36/CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos e IAS 28/CPC 18 - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, sobre a avaliação do valor recuperável de investimento que inclui ágio, a Companhia procedeu com a avaliação anual quanto ao valor recuperável considerando o maior valor entre valor justo líquido de despesa de venda ou valor em uso, no qual foi considerado o valor em uso, baseado na metodologia de fluxo de caixa descontado.

Esse tema foi considerado um assunto principal em nossa auditoria, considerando a relevância dos valores envolvidos, bem como a avaliação do valor recuperável do investimento incluindo ágio, pois é uma estimativa contábil que se utiliza de premissas que exigem julgamento e utilização de premissas subjetivas por parte da Diretoria, com certo grau de complexidade e incerteza, principalmente relacionados à definição do valor em uso. Mudanças nas premissas utilizadas no cálculo do valor em uso podem resultar em ajustes relevantes de investimento, incluindo o ágio, registrado no exercício.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (i) entendimento e avaliação do desenho e da implementação das atividades de controles internos relevantes atreladas para estimar os fluxos de caixa futuros; (ii) a discussão e avaliação dos critérios utilizados para mensuração do valor recuperável dos ativos; (iii) o teste das premissas e desafio se o método utilizado pela Companhia foi aplicado de forma apropriada; (iv) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e na revisão das metodologias e dos modelos utilizados pela Companhia e na avaliação das principais premissas que suportaram as projeções; e (v) análise das classificações e adequada divulgação nas demonstrações financeiras da Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio de nossos procedimentos anteriormente descritos, consideramos que a apuração e os critérios para cálculo dos valores recuperáveis dos ativos, sua contabilização e as respectivas divulgações em notas explicativas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar das normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico 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 Diretoria 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 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 Diretoria, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

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

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos 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 identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Diretoria declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, ações tomadas para eliminar as ameaças ou as respectivas salvaguardas aplicadas.

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 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.

São Paulo, 17 de março de 2026

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0