



Mensagem da Administração

Michael Jordan afirmava que talento vence jogos, mas trabalho em equipe e inteligência vencem campeonatos. Ayrton Senna lembrava que, na adversidade, alguns desistem enquanto outros batem recordes.

O ano de 2025 foi marcado por consistência. Menos volatilidade, mais padrão. Menos excepcionalidade pontual, mais recorrência. Encerramos 2025 como o melhor ano da história da Moura Dubeux. Não apenas pelo volume de resultados, mas pela qualidade estrutural que os sustenta. Se 2024 consolidou um novo patamar, 2025 confirmou que esse patamar é, de fato, estrutural.

Receita e rentabilidade

A Receita Líquida alcançou R\$ 2,4 bilhões em 2025, crescimento de 50,1% frente ao ano anterior. No 4T25, registramos R\$ 704 milhões, praticamente o dobro do 4T24. O desempenho foi impulsionado, principalmente, pelo modelo de Condomínio com maior monetização do *Fee* de Comercialização do Terreno e das Taxas de Administração.

O Lucro Bruto consolidado atingiu R\$ 823 milhões, avanço de 56%, com Margem Bruta de 34,9%, superior à de 2024, mesmo diante de maior participação de projetos adquiridos parcialmente em dinheiro ao longo do ano. No 4T25, a Margem bruta foi de 32,2%, dentro da faixa histórica da Companhia, refletindo a composição de reconhecimento de receitas do período.

As Despesas Administrativas corresponderam a 5,3% da Receita Líquida, demonstrando diluição operacional compatível com o crescimento. O EBITDA Ajustado somou R\$ 490 milhões em 2025, crescimento de 69,8%, com margem de 20,8%. Já o Lucro Líquido atingiu R\$ 420 milhões, avanço de 67,4%, com Margem Líquida de 17,8%. O *ROAE* foi de 27,5%, refletindo eficiência na alocação de capital e disciplina operacional ao longo do ciclo.

Michael Porter observa que vantagem competitiva sustentável decorre de escolhas claras e coerentes ao longo do tempo. Nossa estratégia permanece ancorada nesse princípio: foco regional, liderança consolidada, modelo híbrido de risco controlado e disciplina na alocação de capital.

Estrutura de capital

Encerramos o 4T25 com Dívida Líquida de R\$ 324 milhões, equivalente a 21,4% do Patrimônio Líquido. A variação frente ao trimestre anterior decorre, principalmente, da distribuição de dividendos anunciada em dezembro, superior a R\$ 351 milhões. O consumo de caixa ex-dividendos ao longo de 2025 foi de R\$ 116 milhões, compatível com o ciclo de expansão operacional da Companhia

Em janeiro de 2026, realizamos um *follow-on* que resultou em captação de R\$ 483 milhões, com demanda 6,6 vezes superior ao volume total ofertado. A operação ampliou a nossa base institucional de investidores e reforçou a flexibilidade financeira da empresa para o próximo ciclo.

Ún1ca e ampliação do mercado endereçável

A Ún1ca inaugura um novo capítulo estratégico, direcionado ao segmento econômico, apoiado em competências desenvolvidas internamente. A experiência acumulada na Mood contribuiu para a formação de equipes treinadas em racionalização construtiva, padronização de processos e industrialização de etapas críticas, estruturando um modelo operacional mais previsível e escalável. A entrada no segmento econômico ocorre com base em demanda estrutural relevante, diferenciação de produto e capacidade interna de execução com controle de margem.



Joint Venture com a Direcional

Firmamos Joint Venture com a Direcional, referência nacional em habitação popular e eficiência construtiva.

A parceria combina nosso conhecimento do mercado nordestino com a expertise operacional da Direcional, acelerando a entrada no segmento e compartilhando disciplina financeira e governança.

Escala e execução

Operamos 61 projetos simultaneamente, totalizando mais de 14 mil unidades. A escala alcançada exige padronização de processos, formação contínua de lideranças e fortalecimento da cultura organizacional para sustentar crescimento com qualidade.

2026

Com estrutura de capital reforçada, nova vertical estruturada e Joint Venture em andamento, iniciamos 2026 ampliando nosso campo de atuação, mantendo os mesmos fundamentos de alocação de capital, rentabilidade e execução disciplinada. Encerramos 2025 com resultados que refletem consistência operacional, disciplina financeira e evolução estrutural. Seguimos com visão de longo prazo, foco em rentabilidade e compromisso com crescimento sustentável.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

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

Ref.: Relatório nº 262RM-024-PB



Índice

	Página
Relatório da administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	5
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	17
Anexo I	61

Mensagem do CEO 4T25

Michael Jordan afirmava que talento vence jogos, mas trabalho em equipe e inteligência vencem campeonatos. Ayrton Senna lembrava que, na adversidade, alguns desistem enquanto outros batem recordes.

O ano de 2025 foi marcado por consistência. Menos volatilidade, mais padrão. Menos excepcionalidade pontual, mais recorrência. Encerramos 2025 como o melhor ano da história da Moura Dubeux. Não apenas pelo volume de resultados, mas pela qualidade estrutural que os sustenta. Se 2024 consolidou um novo patamar, 2025 confirmou que esse patamar é, de fato, estrutural.

Receita e rentabilidade

A Receita Líquida alcançou R\$ 2,4 bilhões em 2025, crescimento de 50,1% frente ao ano anterior. No 4T25, registramos R\$ 704 milhões, praticamente o dobro do 4T24. O desempenho foi impulsionado, principalmente, pelo modelo de Condomínio com maior monetização do Fee de Comercialização do Terreno e das Taxas de Administração.

O Lucro Bruto consolidado atingiu R\$ 823 milhões, avanço de 56%, com Margem Bruta de 34,9%, superior à de 2024, mesmo diante de maior participação de projetos adquiridos parcialmente em dinheiro ao longo do ano. No 4T25, a Margem bruta foi de 32,2%, dentro da faixa histórica da Companhia, refletindo a composição de reconhecimento de receitas do período.

As Despesas Administrativas corresponderam a 5,3% da Receita Líquida, demonstrando diluição operacional compatível com o crescimento. O EBITDA Ajustado somou R\$ 490 milhões em 2025, crescimento de 69,8%, com margem de 20,8%. Já o Lucro Líquido atingiu R\$ 420 milhões, avanço de 67,4%, com Margem Líquida de 17,8%. O ROAE foi de 27,5%, refletindo eficiência na alocação de capital e disciplina operacional ao longo do ciclo.

Michael Porter observa que vantagem competitiva sustentável decorre de escolhas claras e coerentes ao longo do tempo. Nossa estratégia permanece ancorada nesse princípio: foco regional, liderança consolidada, modelo híbrido de risco controlado e disciplina na alocação de capital.

Estrutura de capital

Encerramos o 4T25 com Dívida Líquida de R\$ 324 milhões, equivalente a 21,4% do Patrimônio Líquido. A variação frente ao trimestre anterior decorre, principalmente, da distribuição de dividendos anunciada em dezembro, superior a R\$ 351 milhões. O consumo de caixa ex-dividendos ao longo de 2025 foi de R\$ 116 milhões, compatível com o ciclo de expansão operacional da Companhia

Em janeiro de 2026, realizamos um *follow-on* que resultou em captação de R\$ 483 milhões, com demanda 6,6 vezes superior ao volume total ofertado. A operação ampliou a nossa base institucional de investidores e reforçou a flexibilidade financeira da empresa para o próximo ciclo.

Única e ampliação do mercado endereçável

A Única inaugura um novo capítulo estratégico, direcionado ao segmento econômico, apoiado em competências desenvolvidas internamente. A experiência acumulada na Mood contribuiu para a formação de equipes treinadas em racionalização construtiva, padronização de processos e industrialização de etapas críticas, estruturando um modelo operacional mais previsível e escalável. A entrada no segmento econômico ocorre com base em demanda estrutural relevante, diferenciação de produto e capacidade interna de execução com controle de margem.

Joint Venture com a Direcional

Firmamos Joint Venture com a Direcional, referência nacional em habitação popular e eficiência construtiva.

A parceria combina nosso conhecimento do mercado nordestino com a expertise operacional da Direcional, acelerando a entrada no segmento e compartilhando disciplina financeira e governança.

Escala e execução

Operamos 61 projetos simultaneamente, totalizando mais de 14 mil unidades. A escala alcançada exige padronização de processos, formação contínua de lideranças e fortalecimento da cultura organizacional para sustentar crescimento com qualidade.

2026

Com estrutura de capital reforçada, nova vertical estruturada e Joint Venture em andamento, iniciamos 2026 ampliando nosso campo de atuação, mantendo os mesmos fundamentos de alocação de capital, rentabilidade e execução disciplinada. Encerramos 2025 com resultados que refletem consistência operacional, disciplina financeira e evolução estrutural. Seguimos com visão de longo prazo, foco em rentabilidade e compromisso com crescimento sustentável.

Diego Villar
CEO

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Rua Padre Carapuço, 752 - 6ª andar,
Sala 601 - Boa Viagem, Recife (PE)
Brasil
T +55 81 3314-8886
www.grantthornton.com.br

Aos Administradores(as), Conselheiros(as) e Acionistas da
Moura Dubeux Engenharia S.A.
Recife – PE

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.16, 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 IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.16, o reconhecimento da receita com a venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção (unidades não concluídas), são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC" – *percentage of completion*), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Os procedimentos para determinar, mensurar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem, entre outros aspectos, o uso de estimativas com base nos custos orçados e custos incorridos dos empreendimentos através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem, de forma significativa, afetar o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi, dessa forma, novamente considerado significativo e, portanto, relevante para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico para o setor de incorporação imobiliária e respectiva medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras, nas margens, o não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos na estimativa de provisão para distratos podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco relevante de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas), que podem ter caráter subjetivo até o final da obra.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentage of completion* aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** análise das premissas e critérios para qualificação dos contratos de cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos; **(h)** analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização; **(i)** por meio do envolvimento de nossos especialistas em engenharia civil avaliamos os orçamentos de obras em andamento (avanço físico e financeiro, custos a incorrer, bem como realizamos inspeções físicas).

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os registros contábeis relacionados ao resultado de incorporação imobiliária, a provisão para distratos e suas respectivas divulgações estão consistentes no contexto das demonstrações financeiras individuais (em decorrência dos efeitos em investimentos e equivalência patrimonial) e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins das normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), 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 estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos 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 nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, 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 governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

Recife, 11 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC PE-001.408/F-3



Thiago Bragatto
Contador CRC 1SP-234.100/O-4

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados levantados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	227.379	226.513	309.111	331.069
Aplicações financeiras	5	140.570	47.274	242.641	73.540
Contas a receber	6	16.825	38.697	1.380.336	659.962
Imóveis a comercializar	7	30.524	78.915	662.970	541.385
Tributos a recuperar		11.234	6.762	13.477	8.820
Despesas antecipadas		2.456	1.518	23.635	21.218
Outros créditos	11	109	168	323.826	303.950
Total do ativo circulante		429.097	399.847	2.955.996	1.939.944
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	15.169	38.736	728.691	696.830
Imóveis a comercializar	7	219.722	381.282	340.300	477.349
Depósitos judiciais	15	750	138	10.510	5.691
Despesas antecipadas		2.802	101	19.307	9.960
Outros créditos	11	215.927	221.986	1.255.371	648.681
Investimentos	9	2.052.639	1.163.411	4.292	85.201
Propriedades para investimento	10	58.941	132.223	123.571	208.687
Imobilizado		118.573	62.073	126.406	71.272
Intangível		3.620	4.531	3.638	4.554
Total do ativo não circulante		2.688.143	2.004.481	2.612.086	2.208.225
Total do ativo					
		3.117.240	2.404.328	5.568.082	4.148.169

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

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados levantados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Fornecedores		15.900	10.597	57.210	47.067
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	12	4.212	-	160.863	171
Contas a pagar por aquisição de imóveis	13	103.669	85.768	204.760	137.025
Obrigações sociais e trabalhistas		29.193	21.116	49.541	36.020
Obrigações tributárias		2.305	2.857	16.280	22.232
Partes relacionadas	8	-	-	5.780	3.963
Adiantamentos de clientes	14	13.571	30.013	438.804	458.997
Rescisões de clientes		299	299	17.791	20.849
Provisão para garantias		3.938	3.108	6.762	5.250
Tributos diferidos	16	279	261	69.839	27.621
Dividendos a pagar	18	200.000	-	200.000	-
Outras contas a pagar		33.060	10.018	130.576	28.026
Total do passivo circulante		406.426	164.037	1.358.206	787.221
Passivo não circulante					
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	12	563.016	273.299	715.127	511.241
Contas a pagar por aquisição de imóveis	13	100.340	21.441	250.958	84.047
Obrigações tributárias		315	416	1.007	1.134
Tributos diferidos	16	3.875	5.664	49.874	38.484
Adiantamentos de clientes	14	136.236	352.313	1.457.895	1.152.309
Provisão para garantias		13.049	9.257	22.267	17.774
Provisão para perdas em investimentos	9	210.749	29.142	-	-
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	15	286	4.092	18.088	15.131
Dividendos a pagar	18	151.670	-	151.670	-
Outras contas a pagar		13.127	4.387	26.431	4.760
Total do passivo não circulante		1.192.663	700.011	2.693.317	1.824.880
Patrimônio líquido					
Capital social	18	1.303.610	1.298.701	1.303.610	1.298.701
Reserva de capital	18	35.488	30.555	35.488	30.555
Reserva de lucro	18	120.510	118.051	120.510	118.051
Ajuste de avaliação patrimonial	18	58.543	92.973	58.543	92.973
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		1.518.151	1.540.280	1.518.151	1.540.280
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(1.592)	(4.212)
Total do patrimônio líquido		1.518.151	1.540.280	1.516.559	1.536.068
Total do passivo		1.599.089	864.048	4.051.523	2.612.101
Total do passivo e do patrimônio líquido		3.117.240	2.404.328	5.568.082	4.148.169

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

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Demonstração de resultados individuais e consolidadas
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	19	228.542	140.242	2.356.938	1.570.024
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(66.238)	(46.367)	(1.534.178)	(1.043.410)
Lucro bruto		162.304	93.875	822.760	526.614
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	22	(88.258)	(46.632)	(210.670)	(144.378)
Despesas gerais e administrativas	21	(107.704)	(87.004)	(125.664)	(101.506)
Resultado da equivalência patrimonial	9	472.740	294.577	(116)	129
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	23	10.285	(8.669)	(39.672)	(32.910)
Total das receitas (despesas) operacionais		287.063	152.272	(376.122)	(278.665)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		449.367	246.147	446.638	247.949
Receitas financeiras	24	37.607	26.663	141.951	86.820
Despesas financeiras	24	(67.348)	(21.316)	(106.538)	(44.724)
Resultado financeiro líquido		(29.741)	5.347	35.413	42.096
Lucro antes dos impostos		419.626	251.494	482.051	290.045
Imposto de renda e contribuição social - corrente	16	-	-	(37.169)	(31.508)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	16	819	-	(24.709)	(7.483)
Imposto de renda e contribuição social		819	-	(61.878)	(38.991)
Lucro líquido do exercício		420.445	251.494	420.173	251.054
Atribuível aos					
Acionistas controladores		420.445	251.494	420.445	251.494
Acionistas não controladores		-	-	(272)	(440)
Lucro líquido por ação (lote de mil) - R\$					
Resultado por ação ordinária - básico (em R\$)	18.b	4,970951	2,991869		
Resultado por ação ordinária - diluído (em R\$)	18.b	4,951331	2,991869		

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

Moura Dubeux Engenharia S.A.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	420.445	251.494	420.173	251.054
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	420.445	251.494	420.173	251.054
Total do resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas da Companhia	420.445	251.494	420.445	251.494
Não controladores	-	-	(272)	(440)
Lucro líquido do exercício	420.445	251.494	420.173	251.054

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

Moura Dubeux Engenharia S.A.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital social			Reserva de Capital		Reserva de lucro				Ajuste de avaliação patrimonial	Total	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital social	(-) Custo c/ transação de capital	(-) Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Transação de capital entre acionistas	Reserva legal	Dividendos adicionais	Reserva de investimento	Lucros/Prejuízos acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.391.513	(81.541)	(8.082)	77	25.179	-	-	-	(78.766)	92.973	1.341.353	(3.772)	1.337.581
Recuperação de ações	18.h.	-	-	(7.650)	-	-	-	-	-	-	-	(7.650)	-	(7.650)
Alienação de ações	18.h.	-	-	8.232	-	-	-	-	-	-	-	8.232	-	8.232
Ágio na alienação de ações	18.h.	-	-	(3.771)	3.771	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropriação plano de ações	18.h.	-	-	-	3.316	-	-	-	-	-	-	3.316	-	3.316
Opções de ações exercidas	-	-	-	-	(1.788)	-	-	-	-	-	-	(1.788)	-	(1.788)
Destinação de lucros:														
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	251.494	-	251.494	(440)	251.054
Reserva legal	18.g	-	-	-	-	-	8.636	-	-	(8.636)	-	-	-	-
Dividendos intercalares	18.g	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.677)	-	(54.677)	-	(54.677)
Dividendos adicionais	18.g	-	-	-	-	-	-	50.000	-	(50.000)	-	-	-	-
Constituição de reserva de investimento	18.g	-	-	-	-	-	-	-	59.415	(59.415)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.391.513	(81.541)	(11.271)	5.376	25.179	8.636	50.000	59.415	-	92.973	1.540.280	(4.212)	1.536.068
Recuperação de ações	18.h.	-	-	(3.366)	-	-	-	-	-	-	-	(3.366)	-	(3.366)
Alienação de ações	18.h.	-	-	11.506	-	-	-	-	-	-	-	11.506	-	11.506
Deságio na alienação de ações	18.h.	-	-	(3.231)	3.231	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropriação plano de ações	18.i.	-	-	-	5.018	-	-	-	-	-	-	5.018	-	5.018
Opções de ações exercidas	-	-	-	-	(3.316)	-	-	-	-	-	-	(3.316)	-	(3.316)
Dividendos adicionais pagos	18.g.	-	-	-	-	-	-	(50.000)	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)
Ajuste de avaliação patrimonial	10	-	-	-	-	-	-	-	-	34.430	(34.430)	-	-	-
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.892	2.892
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420.445	-	420.445	(272)	420.173
Reserva legal	18.g	-	-	-	-	-	22.744	-	-	(22.744)	-	-	-	-
Distribuição de dividendos intermediários	18.g	-	-	-	-	-	-	-	(8.669)	(343.001)	-	(351.670)	-	(351.670)
Dividendos intermediários pagos	18.g	-	-	-	-	-	-	-	(50.746)	-	-	(50.746)	-	(50.746)
Constituição de reserva de investimento	18.g	-	-	-	-	-	-	-	89.130	(89.130)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.391.513	(81.541)	(6.362)	10.309	25.179	31.380	-	89.130	-	58.543	1.518.151	(1.592)	1.516.559

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

Moura Dubeux Engenharia S.A.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa proveniente das operações				
Lucro líquido do exercício	420.445	251.494	420.173	251.054
Ajustes para reconciliar o resultado do período com recursos gerados (aplicados) nas atividades operacionais:				
Tributos diferidos	(1.771)	70	53.608	16.286
Depreciação e amortização	9.062	6.460	16.026	10.527
Resultado de equivalência patrimonial	(472.740)	(294.577)	116	(129)
Despesas financeiras	55.051	21.478	59.300	23.117
Provisão para distratos e perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa	199	147	(12.079)	19.767
Imóveis a comercializar - reversão custo distrato	-	-	16.896	(15.541)
Ajuste a valor presente	-	-	9	3.547
Ajuste a valor justo nas propriedades para investimento	(18.691)	-	(8.357)	-
Provisão para garantia	4.622	1.208	6.005	4.320
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	527	(4.069)	18.009	(4.751)
Apropriação plano de ações	5.018	3.316	5.018	3.316
Redução ao valor recuperável de estoques	-	-	-	(138)
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	45.240	(1.543)	(740.165)	(366.698)
Imóveis a comercializar	107.090	(2.444)	(66.175)	132.547
Tributos a recuperar	(4.472)	184	(4.657)	(402)
Despesas antecipadas	(3.639)	(661)	(11.764)	(2.208)
Depósitos judiciais	(612)	38	(4.818)	80
Outros créditos	(32.191)	(5.520)	(36.649)	32.131
Aumento (redução) nos passivos				
Fornecedores	5.303	7.078	10.143	4.339
Contas a pagar por aquisição de imóveis	96.800	53.376	234.646	44.045
Obrigações sociais e tributárias	7.424	3.119	41.460	39.759
Adiantamento de clientes	20.704	(52.149)	(51.300)	(106.740)
Rescisões de clientes	-	-	(3.058)	4.978
Outras contas a pagar	12.605	(8.339)	96.622	(5.765)
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-	-	(34.018)	(28.549)
Pagamento de juros	(45.019)	(17.262)	(84.057)	(53.356)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	210.955	(38.606)	(79.066)	6.536
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de títulos financeiros	(209.041)	(46.056)	(583.711)	(227.292)
Resgate de títulos financeiros	115.745	884	414.610	199.006
Redução de capital em investidas	146.890	135.604	22.404	2.429
Capital a restituir em investidas	38.309	(55.711)	-	-
Distribuição de dividendos de investidas	343.858	125.219	-	-
Aumento de capital em investidas	(784.018)	(159.650)	-	(492)
Aquisição de bens do imobilizado	(57.574)	(17.889)	(63.167)	(24.493)
Aquisição de bens do intangível	(447)	(2.736)	(447)	(2.756)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(406.278)	(20.335)	(210.311)	(53.598)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(100.746)	(54.677)	(100.746)	(54.677)
Partes relacionadas	-	(3.296)	1.817	(667)
Pagamento de principal	(27.889)	(45.586)	(250.369)	(345.289)
Liberações	320.000	250.000	609.001	522.857
Participação dos acionistas não controladores	-	-	2.892	-
Alienação de ações	11.506	8.232	11.506	8.232
Outorga plano de ações	(3.316)	(1.788)	(3.316)	(1.788)
Recuperação de ações	(3.366)	(7.650)	(3.366)	(7.650)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	196.189	145.235	267.419	121.018
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais, de investimentos e de financiamentos	866	86.294	(21.958)	73.956
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	226.513	140.219	331.069	257.113
No fim do exercício	227.379	226.513	309.111	331.069
Aumento (diminuição) em caixa e equivalentes de caixa	866	86.294	(21.958)	73.956

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

Moura Dubeux Engenharia S.A.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas				
Receita de imóveis vendidos/serviços prestados	228.542	160.821	2.356.938	1.633.660
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(5.153)	(5.963)
	228.542	160.821	2.351.785	1.627.697
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos/serviços prestados	(43.668)	(26.761)	(1.300.229)	(814.118)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(65.580)	(70.817)	(151.600)	(175.927)
	(109.248)	(97.578)	(1.451.829)	(990.045)
Valor adicionado bruto	119.294	63.243	899.956	637.652
Depreciação e amortização	(9.062)	(6.450)	(16.026)	(10.527)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	110.232	56.793	883.930	627.125
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado da equivalência patrimonial	472.740	294.577	(116)	129
Receitas financeiras	37.607	26.663	141.951	86.820
	510.347	321.240	141.835	86.949
Valor adicionado a distribuir	620.579	378.033	1.025.765	714.074
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos (exceto INSS)	86.286	71.211	245.453	232.870
Remuneração direta	72.191	55.491	194.822	180.153
Benefícios	11.263	14.932	36.497	41.127
FGTS	2.832	788	14.134	11.590
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)	43.379	31.088	208.445	145.302
Federais	29.567	22.442	186.894	128.925
Estaduais	746	792	4.440	3.001
Municipais	13.066	7.854	17.111	13.376
Remuneração de capitais de terceiros	70.469	24.240	151.694	84.848
Juros e encargos financeiros	67.348	21.316	106.538	44.724
Aluguéis	3.121	2.924	45.156	40.124
Remuneração de capitais próprios	420.445	251.494	420.173	251.054
Dividendos	343.001	54.677	343.001	54.677
Lucros retidos no exercício	77.444	196.817	77.444	196.817
Participação de minoritários	-	-	(272)	(440)
	620.579	378.033	1.025.765	714.074

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

1. Contexto operacional

A Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, cujas atividades foram iniciadas em agosto de 1987, possui registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007. Em 12 de fevereiro de 2020, as ações da Companhia foram admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob o código de negociação “MDNE3”.

A Companhia, por meio de suas controladas e coligadas (“Grupo”, quando referidas em conjunto), as quais estão relacionadas com suas respectivas participações demonstradas no Anexo I destas notas explicativas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; **(c)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; **(d)** gestão e administração de propriedade imobiliária própria ou de terceiros; **(e)** realização de serviços de engenharia; e **(f)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na Companhia, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

Adicionalmente, a Companhia presta serviço de administração técnica de construção e prestação de serviço de assessoria técnica aos condomínios desenvolvidos “a preço de custo”. Esses condomínios são de propriedade dos condôminos e, portanto, não fazem parte das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia nos termos do CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe ao condomínio a execução do empreendimento, bem como a contratação de pessoas (incluindo o engenheiro responsável pela obra), serviços e compra de materiais. Além disso, é de responsabilidade dos condôminos, o fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos, até a sua conclusão. Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal nº 4.591/64.

Os empreendimentos em construção no formato de Condomínio, em 31 de dezembro de 2025, são os seguintes:

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Olhar Caminho das Árvores	BA	Jan./26
Cond. Ed. Casa Moser	PE	Fev./26
Cond. Ed. Mirat Martins de Sá	BA	Mar./26
Cond. Ed. Beach Class Carneiros	PE	Jun./26
Cond. Ed. Líbano	PE	Jun./26
Cond. Ed. Novo Lucsim	PE	Jun./26
Cond. Ed. Horto Essence	BA	Jul./26
Cond. Ed. Mirage	PE	Set./26
Cond. Ed. Beach Class Wave	PE	Out./26
Cond. Ed. Beach Class Marine	PE	Nov./26
Cond. Ed. Concept Pina	PE	Jan./27
Cond. Ed. Concept João Pessoa	PB	Fev./27
Cond. Ed. Porto das Dunas	CE	Abr./27
Cond. Ed. Patacho	AL	Jun./27
Cond. Ed. Unique	CE	Out./27
Cond. Ed. Poeme	BA	Nov./27
Cond. Ed. Beach Class Iracema	CE	Nov./27
Cond. Ed. Concept João Farinha	PE	Fev./28
Cond. Ed. Aymê Boa Viagem	PE	Fev./28

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

Condomínio	UF	Data prevista para entrega
Cond. Ed. Beach Class Cumbuco	CE	Abr./28
Cond. Ed. Rivê	BA	Jul./28
Cond. Ed. Infinity Salvador	BA	Out./28
Cond. Ed. Mansão Othon	BA	Out./28
Cond. Ed. Beach Class Manguinhos	PE	Out./28
Cond. Ed. Trairi 517	RN	Dez./28
Cond. Ed. Casa Mauá	CE	Fev./29
Cond. Ed. Casa Sombrios	CE	Jun./29
Cond. Ed. Horto Jardim	BA	Jul./29
Cond. Ed. Lucena Plaza	PE	Ago./30
Cond. Ed. Mansão Seara	CE	Set./30
Cond. Ed. Cais Avenida	PE	Set./30
Cond. Ed. Infinity Fortaleza	CE	Dez./30

2. Apresentação das informações e as políticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas 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).

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o pressuposto de continuidade baseadas na avaliação feita pela Administração.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas para emissão em 11 de março de 2026. Sua divulgação ocorrerá em 11 de março de 2026, considerando os eventos subsequentes avaliados até essa data.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento e instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração com o pressuposto de capacidade em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas no Anexo I destas notas explicativas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de: **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa ou controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas e investidas com influência significativa são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas controladas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional da Companhia e uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil chamado de POC “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual POC pelas vendas contratadas atualizadas.

O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, ele é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisões para garantia

Mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos.

e) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Por meio de uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46).

Metodologia para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou o método comparativo direto de dados de mercado. Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

f) Permutas de estoques

São registradas em imóveis a comercializar em contrapartida de adiantamento de clientes. O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis”.

g) Provisão para redução ao valor realizável líquido

As unidades em estoque são avaliadas a preço médio de custo versus preço médio de mercado, deduzidos dos custos de venda. Nessa comparação se o preço médio de custo for maior que o preço médio de mercado a Companhia realiza a provisão.

Os terrenos em estoque são avaliados anualmente, em conjunto com a elaboração do plano estratégico para o ano seguinte. Em casos de gastos relativos a estoque de terrenos, nos quais não temos expectativa de realização do empreendimento, reconhecemos como perda estimada em estoque.

h) Provisão para distratos

Durante o período de construção, conforme CPC 47, abordado também no Ofício-Circular CVM nº 02/2018, a Companhia efetua provisão para distratos para cobrir uma possível deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de conclusão do empreendimento, cobrindo o risco de cancelamento dessas vendas.

A provisão para distratos é constituída para aquele contrato que apresente algum indicativo de distrato para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, atrasos no pagamento.

3. Práticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia e suas controladas não possuíam transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos e/ou contabilidade de hedge.

3.3. Contas a receber

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 6.

As perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas conforme segue: **(i)** para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada da integralidade dos créditos para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor; **(ii)** para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia constitui provisão para perda esperada baseada na expectativa de distratos que ocorrerão no momento da entrega das chaves, observando o histórico de distratos e fatores macroeconômicos projetados e observáveis, tais como desemprego e inflação, que denotem falta de capacidade dos clientes serem aceitos pelas instituições financeiras no momento do repasse (análise efetuada individualmente por contrato de venda).

3.4. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos e são segregados entre circulante e não circulante de acordo com a previsão de lançamentos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

3.5. Investimentos

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

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.7. Intangível

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Anualmente as taxas de amortização são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.8. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e provisão para garantias

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa.

Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.9. Propriedades para investimento

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas”.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

3.10. Contas a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie ou permuta financeira, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.16.

Adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.16.

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.12. Imposto de renda e contribuição social corrente

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação, para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Companhia adotou o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Lucro Presumido conjugado com Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

A Companhia realizou análise dos aspectos do ICPC 22 – “Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro” e não identificou impactos materiais em relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

3.13. Impostos e contribuições diferidos

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

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento pelo regime de caixa.

3.14. Ações em tesouraria

As ações em tesouraria são ações adquiridas pela Companhia, consideradas como instrumentos patrimoniais próprios readquiridos. Foram reconhecidas ao custo e estão registradas em reserva de capital, conta redutora ao patrimônio líquido. Em caso de apuração de ganho ou perda, o reconhecimento é feito diretamente na conta de reserva de capital, devido a tais resultados não integrarem a Demonstração de Resultado.

3.15. Ajuste a valor presente de contas a receber

A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas. A taxa de desconto considerada é a média ponderada das captações da Companhia nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional – série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do AVP.

3.16. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviço

Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou o CPC 47 – “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 para a Companhia.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, tiveram seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Distratos

As vendas de unidades realizadas durante o período de construção são liquidas quando há a conclusão do empreendimento, através de recursos próprios do cliente ou da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras.

Durante o período de construção, conforme CPC 47, abordado também no Ofício-Circular CVM nº 02/2018, a Companhia efetua provisão para distratos para cobrir uma possível deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de conclusão do empreendimento, para cobrir o risco de cancelamento dessas vendas.

A provisão para distratos é constituída para aquele contrato que apresente algum indicativo de distrato para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, atrasos no pagamento. A provisão para distratos é constituída como redutora do contas a receber tendo em contrapartida uma dedução de receita, bem como uma conta redutora do custo de unidades vendidas em contrapartida de imóveis a comercializar. Além das linhas de resultado e de ativo anteriormente mencionada, é constituído um passivo financeiro referente a possível devolução dos valores recebidos desses clientes.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é composta pelos serviços de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnicos, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.17. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

3.18. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.19. Informação por segmento

Demonstrações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação efetuada pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como incorporação imobiliária e prestação de serviços de condomínios.

3.20. 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), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e resultados e plano baseado em ações.

a) Participação nos lucros e resultados

A Companhia reconhece a participação nos lucros e resultados na despesa em contrapartida de passivo com base em plano de atingimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

b) Plano baseado em ações

A Companhia oferece plano com pagamento baseado em ações a diretores e colaboradores elegíveis aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, onde o participante terá a opção da proporção de seu incentivo de curto prazo a receber em dinheiro ou em ações segundo critérios pré-estabelecidos no plano.

O valor justo das opções concedidas é reconhecido na despesa em contrapartida de patrimônio líquido.

3.21. Lucro 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 ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

3.22. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado e resolução CVM nº 199/24, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.23. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações de normas

a) Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

Listamos a seguir as normas contábeis que têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025:

i) Alterações ao IAS 21/ CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis

Em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - "Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis", adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária.

ii) Orientação Técnica OCPC 10 e Resolução CVM 223

A orientação técnica e a Resolução visam direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (tCO₂e), permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado brasileiro.

iii) Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em coligada, em controlada e empreendimento controlado em conjunto e a ICPC 09 (R3) - Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método da equivalência patrimonial - MEP

A revisão do CPC 18 vem acompanhada da minuta de revisão da Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), que detalha a aplicação do MEP em demonstrações individuais, separadas e consolidadas. Empresas com participações relevantes devem revisar seus sistemas de reporte para 2025, focando na homologação de políticas contábeis entre investidora e investida, conforme exigido pela nova norma.

b) Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

i) Contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza

Em dezembro de 2024, o IASB alterou a IFRS 9 (CPC 48) e IFRS 7 (CPC 40 (R1)) aplicáveis aos contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza, para:

- Adicionar orientações de aplicação à IFRS 9 (CPC 48) para tratar se um contrato de compra de eletricidade, gerada a partir de uma fonte dependente de condições naturais, é mantido para uso próprio da entidade (own-use);
- Permitir que uma entidade designe uma quantidade nominal variável de eletricidade como item objeto de hedge quando aplicar os requisitos de contabilidade de hedge da IFRS 9 (CPC 48) e designar um contrato com quantidade nominal variável como instrumento de hedge;

- Adicionar requisitos de divulgação relacionados à IFRS 7 (CPC 40 (R1)) que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender os efeitos desses contratos em termos de valores, prazo e incerteza de fluxos de caixa futuro.

Esses contratos são caracterizados por cláusulas contratuais que expõem a entidade à variabilidade com relação a quantidade de eletricidade, uma vez que a eletricidade é gerada a partir de uma fonte dependente de condições naturais incontroláveis (sol e vento, por exemplo). Esses contratos incluem tanto compra ou venda de eletricidade, quanto instrumentos financeiros que fazem referência a essa eletricidade.

ii) Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros

Em maio de 2024, o IASB emitiu alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros que alteram a IFRS 9 (CPC 48) e a IFRS 7 (CPC 40 (R1)) e que abordam os seguintes tópicos:

- Desreconhecimento de passivo financeiro liquidado por transferência eletrônica;
- Classificação de ativos financeiros – termos contratuais que são consistentes com um acordo básico de empréstimo;
- Classificação de ativos financeiros – ativos financeiros com características sem recurso;
- Classificação de ativos financeiros – instrumentos contratualmente vinculados;
- Divulgações – investimentos em instrumentos patrimoniais designados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes;
- Divulgações – termos contratuais que podem alterar a época ou o valor dos fluxos de caixa contratuais na ocorrência (ou não ocorrência) de um evento contingente.

iii) IFRS 18: nova norma sobre apresentação e divulgação das demonstrações financeiras

A nova norma substitui a IAS 1 (CPC 26 (R1)) - Apresentação de Demonstrações Contábeis.

Em relação às mudanças oferecidas pela IFRS 18, é possível observar novas regras para:

- Apresentação de categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado.
- Divulgações sobre medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs, da sigla em inglês para *management-defined performance measures*) nas notas explicativas às demonstrações financeiras.
- Melhorarias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações.

É obrigatória a aplicação da IFRS 18 para os períodos de reportes anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2027, permitindo-se a adoção antecipada – no Brasil, essa adoção antecipada de normas contábeis não tem sido refletida nos Pronunciamentos do CPC, pois as normas brasileiras de contabilidade (CPCs) ainda não foram atualizadas para refletir as alterações advindas da IFRS 18.

iv) Normas IFRS S1 e S2/CBPS 01 e 02: Requisitos gerais para divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade e ao clima

Em atendimento às Resoluções CVM nº 193/2024, nº 217/2024, nº 218/2024 e nº 219/2024, que exigem que as entidades divulguem informações sobre os seus riscos e oportunidades relacionadas a sustentabilidade, bem como requisitos para identificar, mensurar e divulgar informações sobre riscos e oportunidades relacionados ao clima, com prazo obrigatório para adoção a partir de 1º de janeiro de 2026. A Companhia não realizou a adoção voluntária para 2025, mas está avaliando os impactos das normas em conjunto com consultoria especializada em temas climáticos.

A Companhia e suas controladas avaliaram as alterações e não identificaram impactos significativos em decorrência dessas alterações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa	66	65	263	218
Bancos	4.999	2.930	27.893	16.502
Certificado de depósito bancário e operações compromissadas (a)	37.032	94.725	60.072	104.186
Fundos de investimentos (b)	185.282	128.793	220.446	172.864
Letra Financeira (LF) (c)	-	-	437	37.299
Total	227.379	226.513	309.111	331.069

(a) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculados ao CDI com taxa de remuneração média de 102,24% do CDI na controladora e de 95,50% no consolidado em 31 de dezembro de 2025 (102,29% na controladora e 100,36% no consolidado em 31 de dezembro de 2024). No exercício findo de 31 de dezembro de 2025 a taxa de remuneração média para as operações compromissadas foi de 86,00% do CDI no consolidado (86,00% na controladora e no consolidado em 31 de dezembro de 2024);

(b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures). Estão vinculados ao CDI com taxa de remuneração média de 102,00% do CDI na controladora e de 101,96% no consolidado em 31 de dezembro de 2025 (105,67% na controladora e 105,83% no consolidado em 31 de dezembro de 2024);

(c) Correspondem a aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculados ao CDI com taxa de remuneração média de 102,10% no consolidado em 31 de dezembro de 2025 (102,35% no consolidado em 31 de dezembro de 2024).

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (CDB) (a)	99.050	45.543	114.159	46.557
Fundos de investimentos (b)	-	-	-	12.684
Letra Financeira (LF) (c)	41.520	1.731	128.482	14.299
Total	140.570	47.274	242.641	73.540

(a) Correspondem a aplicações em renda fixa, de caráter restrito ou sem liquidez imediata e com baixa volatilidade em oscilações do mercado. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 100,89% na controladora e de 101,06% no consolidado em 31 de dezembro de 2025 (101,64% na controladora e 101,60% no consolidado em 31 de dezembro de 2024);

(b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures). Sua movimentação é restrita, por se tratar de valores garantidos a operações financeiras. Estão vinculadas ao CDI com taxa de remuneração média de 99,09% do CDI no consolidado em 31 de dezembro de 2024;

(c) Correspondem a aplicações em renda fixa, de caráter restrito ou sem liquidez imediata e com baixa volatilidade em oscilações do mercado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a taxa de remuneração média foi de 102,13% do CDI na controladora e de 102,04% no consolidado (106,00% na controladora e 102,48% no consolidado em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Unidades em construção	-	-	667.756	559.479
Unidades construídas (a)	1.830	1.679	137.695	206.345
Unidades em cota de construção (b)	-	993	254.298	228.439
Vendas de terrenos (c)	22.858	46.966	1.066.914	407.929
Vendas de participações societárias	3.500	22.732	3.500	22.732
Serviços prestados e reembolsos	9.184	10.242	44.199	9.273
Perdas esperadas de crédito	(3.548)	(3.500)	(11.564)	(10.159)
Provisão para distratos	(1.830)	(1.679)	(28.585)	(42.069)
Ajuste a valor presente (d)	-	-	(25.186)	(25.177)
Total do contas a receber (e)	31.994	77.433	2.109.027	1.356.792
Circulante	16.825	38.697	1.380.336	659.962
Não circulante	15.169	38.736	728.691	696.830

(a) A Companhia não financia a venda de seus imóveis aos clientes. As contas a receber de empreendimentos concluídos referem-se a obras finalizadas em que o comprador está em fase de obtenção de financiamento junto à instituição financeira;

(b) Refere-se ao contas a receber decorrente da revenda de cotas de condomínios anteriormente adquiridas pela Companhia;

(c) Refere-se a valores devidos decorrente da venda de terrenos a condomínios, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025, parte do saldo da controladora e do consolidado equivalente ao montante de R\$ 21.674 (R\$ 45.826 em 31 de dezembro de 2024) refere-se à venda de terreno para a parte relacionada VV São José Empreendimentos S.A. (vide Nota Explicativa nº 8 (a) (ii));

(d) O efeito do AVP no resultado consolidado em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ (9), (R\$ (3.547) em 31 de dezembro de 2024) e a taxa de desconto utilizada foi de 10,86% a.a. (9,21% a.a. em 31 de dezembro de 2024);

(e) As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC (durante o período em construção – até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, acrescidas de juros de 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*, reconhecidas no resultado do exercício.

A segregação de contas a receber por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencidas				
Até 60 dias	1.708	3.505	61.883	28.451
De 61 a 90 dias	435	980	3.020	15.495
De 91 a 180 dias	940	541	9.647	4.492
Acima de 180 dias	5.614	5.435	39.393	33.151
Total vencido	8.697	10.461	113.943	81.589

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
A vencer				
Até 01 ano	13.505	33.416	1.267.830	638.724
De 01 a 03 anos	15.170	26.374	749.483	600.707
Acima de 03 anos	-	12.361	43.106	113.177
Total a vencer	28.675	72.151	2.060.419	1.352.608
Perdas esperadas de créditos	(3.548)	(3.500)	(11.564)	(10.159)
Provisão para distratos	(1.830)	(1.679)	(28.585)	(42.069)
Ajuste a valor presente	-	-	(25.186)	(25.177)
Total	(5.378)	(5.179)	(65.335)	(77.405)
Total	31.994	77.433	2.109.027	1.356.792

Em 31 de dezembro de 2025, do total consolidado de títulos vencidos, 28,77% (56,27% em 31 de dezembro de 2024) referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

A movimentação das perdas esperadas de créditos, provisão para distratos e AVP, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(5.032)	(54.091)
Adições	(287)	(50.649)
Baixas	-	5.884
Reversões	140	21.451
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(5.179)	(77.405)
Adições	(231)	(30.593)
Baixas	32	32.100
Reversões	-	10.563
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(5.378)	(65.335)

7. Imóveis a comercializar

	Controlador		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	-	-	94.503	97.418
Imóveis em cotas de construção (a)	-	-	75.563	36.131
Imóveis em construção (b)	-	-	225.776	232.693
Terrenos adquiridos	98.363	76.554	363.739	142.112
Terrenos adquiridos – permuta	149.491	382.327	204.419	457.642
Adiantamentos a fornecedores	1.939	863	19.446	16.997
Estoque - reversão custo distrato	453	453	10.448	27.344
(-) Redução ao valor recuperável	-	-	(3.610)	(3.610)
Juros capitalizados	-	-	12.986	12.007
Total de imóveis a comercializar	250.246	460.197	1.003.270	1.018.734
Circulante	30.524	78.915	662.970	541.385
Não circulante	219.722	381.282	340.300	477.349

(a) Refere-se às cotas adquiridas ou permutas de unidades em condomínio fechado;

(b) Referem-se a unidades em construção de empreendimentos em regime de incorporação da Companhia.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

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.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” durante a fase de construção das obras e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as unidades vendidas.

A seguir, demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo nos estoques no início do exercício	12.007	7.242
Juros capitalizados no exercício (Nota Explicativa nº 12)	36.618	34.751
Apropriação ao custo dos imóveis vendidos (Nota Explicativa nº 20)	(35.639)	(29.986)
Saldo nos estoques no fim do exercício	12.986	12.007

8. Partes relacionadas

A Companhia faz transações financeiras com suas controladas cujos recursos são aplicados na atividade imobiliária, para a compra de terrenos, pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. As operações realizadas não provocam prejuízos aos acionistas não controladores nem, em prejuízo da Companhia, favorecimento de sociedade coligada e controladora ou controlada.

Adicionalmente, a Companhia faz transações financeiras com outras partes relacionadas não controladas, cujas condições pactuadas dependem dos montantes, prazos e demais variáveis. As condições contratadas seguem usualmente as praticadas no mercado, sem que haja perda ou favorecimento entre as partes.

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas. A Companhia apresenta saldos de partes relacionadas inclusos no contas a receber e saldos destacados em contas próprias intitulada de “partes relacionadas” no ativo e no passivo, conforme apresentados nos quadros a seguir:

a) Saldos de partes relacionadas inclusos no contas a receber (Nota Explicativa nº 6)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante				
Contas a receber de vendas de participações societárias	-	19.232	-	19.232
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (i)	-	-	155	1.112
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (ii)	6.505	8.743	6.505	8.743
Total do ativo circulante	6.505	27.975	6.660	29.087
Ativo não circulante				
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (i)	-	-	-	488
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.c) (ii)	15.169	37.083	15.169	37.083
Total do ativo não circulante	15.169	37.083	15.169	37.571

(i) Refere-se ao saldo de vendas de imóveis a acionistas controladores da Companhia e diretores, realizadas em transações usuais de mercado;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

(ii) Refere-se ao saldo da venda de terreno para a VV São José Empreendimentos S.A., empresa sob controle comum dos acionistas controladores da Companhia, no valor de R\$ 57.524 em 29 de março de 2018, com saldo a receber, até 26 de dezembro de 2028, atualizado mensalmente pelo INCC. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia reconheceu no resultado a título de atualização da carteira o montante de R\$ 1.519 (R\$ 2.554 em 31 de dezembro de 2024).

b) Saldos de outras transações com outras partes relacionadas**8.1. Contrato de aluguel**

A Companhia possui contratos de aluguel com os acionistas do grupo de controle, referente à locação de salas utilizadas para funcionamento administrativo, além de um galpão de armazenagem, localizados na cidade de Recife/PE e Jaboatão dos Guararapes/PE, respectivamente. O custo mensal total dos aluguéis mencionados é de aproximadamente R\$ 288, sendo reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M.

Descrição	Imóveis locados	Vigência
Salas Empresarial Moura Dubeux	Anexo, Piso 1 e 2 - Andares 6º, 10º, 11º, 12º e 13º	1º de abril de 2025 a 31 de março de 2029
Galpão 1 do Cond. Logístico de Armazenagem Suape	Módulos 16 e 17	15 de julho de 2025 a 15 de julho de 2028

8.2. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

Os saldos registrados no ativo não circulante e passivo circulante referem-se aos aportes realizados e recebidos pela Companhia, acompanhados (ou não) pelo parceiro nos negócios imobiliários, para utilização em empreendimentos. As condições previstas em cada contrato geralmente estabelecem correção pela variação do IGP-M ou CDI, normalmente liquidados quando da geração de fluxos de caixa do empreendimento imobiliário (ou ao seu final).

Os saldos estão apresentados a seguir:

Passivo circulante	Atualização (a)	Prazo	% Participação		Consolidado	
			2025	2024	31/12/2025	31/12/2024
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2026	50%	50%	3.366	3.352
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2026	50%	50%	2.414	611
Total do passivo circulante					5.780	3.963

Como não há cobrança ou pagamento de remuneração, pela Companhia, com base em índices acordados entre as partes, não há, por consequência, prejuízos a eventuais acionistas não controladores, nem em prejuízos da Companhia, favorecimento de sociedade coligada, controladora ou controlada.

8.3. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025 a remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou o montante de R\$ 21.851, correspondendo a benefícios e encargos previdenciários (R\$ 19.682 em 31 de dezembro de 2024).

Em 11 de novembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação de Plano de Outorga de Incentivo de Longo Prazo (Plano) baseado em ações, com pagamento em maio de 2025 no montante de R\$ 5.393 (R\$ 3.921 pago em maio de 2024) (já incluído no montante mencionado acima (vide Nota Explicativa nº 18 (j)).

O plano estabelece as condições para a outorga de ações de *matching* às pessoas elegíveis aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia. O plano tem por objetivo: **(a)** estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; **(b)** alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e **(c)** possibilitar à Companhia e suas investidas a atrair e manter a elas vinculados às pessoas elegíveis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

8.4. Outras operações

Em 31 de dezembro de 2025, a Controladora tem um saldo a receber referente a reduções de capital em suas controladas no montante de R\$ 169.860 (R\$ 208.169 em 31 de dezembro de 2024, vide Nota Explicativa nº 11 (b)).

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia tem um saldo a receber referente a reembolsos de despesas com suas controladas no montante de R\$ 4.261 (R\$ 2.425 em 31 de dezembro de 2024, vide Nota Explicativa nº 11 (c)).

9. Investimentos e provisão para perdas em investimentos

A composição dos investimentos e provisão para perdas em investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Controladas	2.048.347	1.078.210	-	-
Coligadas	4.292	26.812	4.292	26.812
Juros capitalizados (i)	-	58.389	-	58.389
Total	2.052.639	1.163.411	4.292	85.201
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(210.749)	(29.142)	-	-
Saldo líquido de investimentos	1.841.890	1.134.269	4.292	85.201

(i) Referem-se aos encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e ainda não repassados às suas investidas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e as unidades imobiliárias em construção. No primeiro semestre de 2025, o saldo de juros capitalizados foi reclassificado para rubrica de imóveis a comercializar, decorrente da aquisição do controle do empreendimento Novo Recife.

(ii) Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perda em investimentos”, pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	940.865	85.998
Resultado de equivalência patrimonial	294.577	129
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital em Investidas (AFAC)	159.650	(492)
Distribuição de lucro	(125.219)	-
Redução de capital em investidas (a)	(135.604)	(434)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.134.269	85.201
Resultado de equivalência patrimonial	472.740	(116)
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital em Investidas (AFAC)	784.018	-
Distribuição de lucro	(343.858)	-
Redução de capital em investidas (a)	(146.890)	(22.404)
Juros capitalizados	(58.389)	(58.389)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.841.890	4.292

(a) Refere-se à redução de capital com recursos a receber das correspondentes controladas por meio de transferência de saldos da rubrica “outros créditos”.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo total	4.758.444	3.107.389	9.635	71.449
Passivo total	3.724.650	2.146.605	1.051	30.655
Patrimônio líquido total	1.033.794	960.784	8.584	40.794
Resultado do exercício	472.235	293.764	(231)	(232)
Adiantamento para futuro aumento de capital	810.605	136.693	-	11.744
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	1.242.034	1.026.718	4.292	73.457
Provisão para perdas em investimentos	(210.749)	(29.142)	-	-
Equivalência patrimonial	472.740	294.577	(116)	129

10. Propriedades para investimento

A Administração mantém os terrenos como propriedades para investimento, pois tem a intenção de valorização ou auferir rendas futuras.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo	1.356	48.060	60.810	107.889
Ajuste a valor justo	57.585	84.163	62.761	100.798
Total	58.941	132.223	123.571	208.687

A seguir estão relacionados os terrenos mantidos como propriedades para investimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Moura Dubeux Engenharia S.A.				
Gleba 3C – Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho	-	91.973	-	91.973
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	6.556	7.605	6.556	7.605
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	44.080	29.200	44.080	29.200
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	8.305	3.445	8.305	3.445
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	45.353	52.606
MD Imóveis Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	19.277	22.358
Unidade 501 do Edf. Antônio Pereira destinada à locação	-	-	-	1.500
Total	58.941	132.223	123.571	208.687

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

A movimentação das propriedades para investimento pode ser demonstrada como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	132.223	208.687
Saldo em 31 de dezembro de 2024	132.223	208.687
Reclassificação para estoque (i)	(91.973)	(93.473)
Ajuste a valor justo (ii)	18.691	8.357
Saldo em 31 de dezembro de 2025	58.941	123.571

(i) Reclassificação para estoque da Gleba 3C no montante de R\$ 91.973 e da unidade 501 do Edf. Antônio Pereira no montante de R\$ 1.500. Ao longo de 2025, a reclassificação da Gleba 3 C e a avaliação a valor justo das demais glebas que foram avaliadas com base na avaliação de 31 de dezembro de 2024 resultou no ajuste de avaliação patrimonial no patrimônio líquido no montante de R\$ 34.430.

(ii) A avaliação foi conduzida por empresa externa e independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

Os valores justos são baseados em valores de mercado pelo método comparativo direto (vide Nota Explicativa nº 2.5 (e)).

11. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Direitos a receber de permutas - empreendimentos lançados (a)	-	-	1.527.554	937.637
Capital a ser restituído (b)	169.860	208.169	-	-
Outros créditos (c)	46.176	13.985	51.643	14.994
Total	216.036	222.154	1.579.197	952.631
Circulante	109	168	323.826	303.950
Não circulante	215.927	221.986	1.255.371	648.681

(a) Em decorrência de permuta de terrenos com condomínios, a Companhia passa a ter o direito de receber unidades imobiliárias. Estes terrenos foram objetos de permutas com os proprietários originais, portanto gerando obrigação da Companhia perante estes proprietários (vide Nota Explicativa nº 14).

Ao receber as unidades imobiliárias do condomínio, a Companhia irá repassá-las aos proprietários originais do terreno para liquidação do passivo de permuta. O fluxo de recebimentos pode ser assim detalhado:

Ano	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	Total
Fluxo	323.478	133.162	150.446	234.404	404.934	281.130	1.527.554

(b) Refere-se aos valores de redução de capital efetuada em controladas da Companhia, conforme atos societários (vide Nota Explicativa nº 8.4);

(c) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi eliminado do consolidado o montante de R\$ 4.261, referente ao saldo a receber entre partes relacionadas (R\$ 2.425 em 31 de dezembro de 2024, vide Nota Explicativa nº 8.4).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

12. Financiamentos, debêntures e notas comerciais

Os empréstimos nas modalidades de Sistema Financeiro Habitacional (SFH), as debêntures e as notas comerciais possuem como garantia o empreendimento em construção financiado ou unidades performadas de empreendimentos entregues. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou pagamentos de financiamentos, debêntures e notas comerciais no montante total de R\$ 334.425, sendo R\$ 250.369 de principal e R\$ 84.056 de juros. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia teve financiamentos, debêntures e notas comerciais liberadas no montante de R\$ 609.001 com vencimento entre março de 2026 e julho de 2032. As taxas destas operações estão sujeitas a variação do CDI acrescido de 0,86% a 4,00%, da Taxa Referencial (TR) acrescida de 10,01% a 11,30% e do IPCA acrescido de 8,06% a 8,42%.

Financiamentos – SFH, debêntures e notas comerciais	Taxa de captação ao ano	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa Econômica Federal	10,21% + TR	28/02/2028	-	-	-	24.302
Caixa Econômica Federal	10,21% + TR	22/06/2028	-	-	2.365	1.398
Caixa Econômica Federal	9,91% + TR	22/07/2028	-	-	-	682
Caixa Econômica Federal	10,01% + TR	30/08/2030	-	-	14.071	-
Banco Santander S.A.	3,50% + CDI	10/12/2026	-	-	34.301	17.755
Banco Santander S.A.	3,50% + CDI	10/08/2027	-	-	29.714	13.354
Banco Santander S.A.	2,00% + CDI	23/03/2028	-	-	11.258	-
Banco Santander S.A.	1,95% + CDI	27/10/2028	-	-	19.762	-
Banco Santander S.A.	0,86% + CDI	30/10/2030	20.356	-	20.356	-
Banco Itaú S.A.	11,27% + TR	10/03/2026	-	-	32.518	7.014
Banco Itaú S.A.	11,16% + TR	10/08/2026	-	-	-	9.172
Banco Itaú S.A.	11,16% + TR	10/06/2027	-	-	26.987	1.058
Banco Itaú S.A.	10,20% + TR	10/10/2028	-	-	70	-
Banco Bocom BBM S.A.	2,70% + CDI	13/04/2026	-	-	-	7.588
BRB Banco de Brasília S.A.	11,02% + TR	25/08/2028	-	-	18.780	3.133
BRB Banco de Brasília S.A.	11,30% + TR	02/11/2030	-	-	7.713	-
Banco Bradesco S.A.	10,30% + TR	26/08/2029	-	-	6	-
Banco Safra S.A.	2,30% + CDI	09/07/2028	-	-	21.385	-
True Securitizadora S.A. (i)	4,00% + CDI	23/12/2026	-	-	90.269	155.391
True Securitizadora S.A. 1ª série						
(ii)	1,60% + CDI	12/07/2029	101.578	101.395	101.578	101.395
True Securitizadora S.A. 2ª série						
(ii)	8,06% + IPCA	12/07/2029	159.526	152.838	159.526	152.838
Opea Securitizadora S.A. (iii)	3,00% + CDI	23/11/2028	2.056	29.482	2.056	29.482
Vert Companhia Securitizadora						
1ª série (iv)	103,75% do CDI	11/07/2030	284.038	-	284.038	-
Vert Companhia Securitizadora						
2ª série (iv)	8,42% + IPCA	13/07/2032	18.304	-	18.304	-
Subtotal			585.858	283.715	895.057	524.562
Custos de transação (i)			-	-	(437)	(2.734)
Custos de transação (ii)			(6.803)	(8.702)	(6.803)	(8.702)
Custos de transação (iii)			(1.276)	(1.714)	(1.276)	(1.714)
Custos de transação (iv)			(10.551)	-	(10.551)	-
Total			567.228	273.299	875.990	511.412
Circulante			4.212	-	160.863	171
Não circulante			563.016	273.299	715.127	511.241

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

(i) Em 1ª de julho de 2022, a Companhia emitiu a 1ª emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada visando a construção de empreendimentos residenciais, no total de R\$ 251.557 e com vencimento em 23 de dezembro de 2026. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 4,00% a.a. mais CDI;

(ii) Em 15 de julho de 2024, a Companhia emitiu a 7ª emissão de debêntures simples, em duas séries, não conversíveis em ações, da espécie quirografária para colocação privada, no total de R\$ 250.000, com valor unitário das debêntures de R\$ 1 (um mil reais) e vencimento (primeira e segunda séries) em três parcelas, com a primeira parcela (33,33% do saldo do valor unitário a ser amortizado) em 13 de julho de 2027, a segunda parcela (50% do saldo do valor unitário a ser amortizado) em 13 de julho de 2028 e a terceira parcela (100% do saldo do valor unitário a ser amortizado) em 12 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária facultativa, previstas na escritura de emissão. A taxa efetiva da primeira série da operação é 1,60 % a.a. mais CDI e a taxa efetiva da segunda série da operação é 8,06% a.a. mais IPCA;

(iii) Em 08 de dezembro de 2023, a Companhia emitiu a 1ª emissão de notas comerciais, em duas séries, para colocação privada visando a aquisição de terrenos, no total de R\$ 75.000 e com vencimento em 23 de novembro de 2028. A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização lastreada em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A taxa efetiva da operação é de 3,00% a.a. mais CDI.

(iv) Em 15 de julho de 2025, a Companhia emitiu a 8ª emissão de debêntures simples, em duas séries, não conversíveis em ações, da espécie quirografária para colocação privada, no total de R\$ 300.000, com valor unitário das debêntures de R\$ 1 (um mil reais) e com vencimento da primeira série em 11 de julho de 2030 e da segunda série em 13 de julho de 2032, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária facultativa, previstas na escritura de emissão. A taxa efetiva da primeira série da operação é de 103,75% do CDI e a taxa efetiva da segunda série da operação é 8,42% a.a. mais IPCA.

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	73.297	338.945
Liberações	250.000	522.857
Amortização do principal	(45.586)	(345.289)
Amortização de juros	(17.262)	(53.356)
Juros capitalizados (Nota Explicativa nº 7)	-	34.751
Juros incorridos	21.478	23.117
Custos de transação	(8.628)	(9.613)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	273.299	511.412
Liberações	320.000	609.001
Amortização do principal	(27.889)	(250.369)
Amortização de juros	(45.019)	(84.057)
Juros capitalizados (Nota Explicativa nº 7)	-	36.618
Juros incorridos	55.051	59.300
Custos de transação	(8.214)	(5.915)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	567.228	875.990

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Até 01 ano	4.212	-	160.863	171
De 01 a 02 anos	91.246	-	162.815	197.433
De 02 a 03 anos	93.302	84.745	154.839	121.846
De 03 acima	397.098	198.970	416.540	205.112
Total	585.858	283.715	895.057	524.562

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

A tabela a seguir apresenta o cronograma de apropriação dos custos de transação:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Até 01 ano	(3.939)	(2.336)	(4.376)	(3.703)
De 01 a 02 anos	(3.939)	(2.336)	(3.939)	(3.703)
De 02 a 03 anos	(3.902)	(2.336)	(3.902)	(2.336)
De 03 acima	(6.850)	(3.408)	(6.850)	(3.408)
Total	(18.630)	(10.416)	(19.067)	(13.150)

Garantias

Em 31 de dezembro de 2025, as operações com garantias vigentes contraídas pela Companhia estão demonstradas no quadro a seguir:

Operação	Banco	Garantia
SFH	Banco Santander S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	Caixa Econômica Federal	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	BRB Banco de Brasília S.A.	Cessão de recebíveis
		Alienação Fiduciária de imóveis
SFH	Banco Itaú S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
SFH	Banco Bradesco S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
SFH	Banco Safra S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
Notas comerciais e debêntures	True Securitizadora S.A.	Cessão de recebíveis
		Hipoteca 1º grau
		Cessão de quotas
Notas comerciais	Opea Securitizadora S.A.	Alienação fiduciária de imóveis
		Cessão de recebíveis
		Alienação fiduciária de imóveis

As operações de SFH, debêntures e notas comerciais da Companhia possuem índices de cobertura que são apurados mensalmente pelos credores da operação com o objetivo de monitorar a saúde financeira dela. Caso algum destes índices seja abaixo daquilo que foi pactuado em contrato, a Companhia precisará recompor a garantia da operação, seja através da adição de garantias ou de amortização de parte da dívida, estabilizando novamente os índices da operação. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e até a data de emissão destas demonstrações financeiras, a Companhia atendeu a todos os índices de cobertura da dívida. Não existem outros covenants financeiros aos quais a Companhia esteja sujeita.

A Companhia não se utiliza de operações de descontos de duplicatas e/ou contratação de operações de risco sacado junto aos bancos e seus fornecedores.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia está exposta aos seguintes índices financeiros nas cláusulas de covenants:

Índices financeiros	Limite	Resultado
(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido	=< 0,45	0,36
(Recebíveis + Imóveis a Comercializar) / (Dívida Líquida, + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar)	>= 1,5 ou < 0	3,28
Dívida Corporativa Líquida / Patrimônio Líquido	=< 0,25	0,06

13. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se a terrenos adquiridos através de permuta financeira ou espécie e que são reconhecidos pelos valores correspondentes às obrigações contratuais apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, INCC, CDI ou IPCA, objetivando o lançamento de novos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2025 a controladora tinha saldo de contas a pagar por aquisição de imóveis em espécie no montante de R\$ 204.009 (R\$ 107.209 em 31 de dezembro de 2024) e o consolidado tinha saldo de contas a pagar por aquisição de imóveis no montante de R\$ 455.718, sendo R\$ 50.649 em permuta financeira (R\$ 43.162 em 31 de dezembro de 2024) e R\$ 405.069 em espécie (R\$ 177.910 em 31 de dezembro de 2024), com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Até 01 ano	103.669	85.768	204.760	137.025
De 01 a 02 anos	57.646	11.178	140.496	46.239
De 02 a 03 anos	35.971	7.281	80.137	33.835
De 03 acima	6.723	2.982	30.325	3.973
Total	204.009	107.209	455.718	221.072
Circulante	103.669	85.768	204.760	137.025
Não circulante	100.340	21.441	250.958	84.047

14. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	316	-	77.980	111.210
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos não lançados (b)	149.491	382.326	204.419	457.642
Adiantamentos de clientes - permutas - condomínios lançados (c)	-	-	1.527.554	937.637
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos em andamento (d)	-	-	86.746	104.817
Total	149.807	382.326	1.896.699	1.611.306
Circulante	13.571	30.013	438.804	458.997
Não circulante	136.236	352.313	1.457.895	1.152.309

(a) Representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas dos imóveis em construção;

(b) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado;

(c) Conforme Nota Explicativa nº 11;

(d) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos já lançados, cuja apropriação é realizada de acordo com a evolução de obra.

15. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cível (a)	36	3.863	16.578	14.313
Trabalhista (b)	250	229	1.167	609
Tributário (c)	-	-	343	209
Total	286	4.092	18.088	15.131

(a) Questões cíveis

Referem-se às ações que reclamam indenizações por atrasos na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais de retenção de valores quando da rescisão das Promessas de Compra e Venda (distrato).

Em 31 de dezembro de 2025, o montante da provisão é suficiente para cobrir as ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam, R\$ 15.326 e R\$ 100.796, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 16.587 e R\$ 73.145, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2024).

(b) Questões trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e das empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas.

Em 31 de dezembro de 2025, o montante da provisão é suficiente para cobrir ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam R\$ 1.589 e R\$ 8.607, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 1.137 e R\$ 3.109, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2024).

(c) Questões tributárias

As ações tributárias referem-se substancialmente aos questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas. Em 31 de dezembro de 2025, o montante da provisão é suficiente para cobrir ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam R\$ 1.148 e R\$ 7.488, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 1.241 e R\$ 7.607, controladora e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2024).

A movimentação das provisões para riscos pode ser assim resumida:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.161	19.882
Provisões constituídas no exercício	5.560	15.194
Pagamento realizado	(9.629)	(19.945)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	4.092	15.131
Provisões constituídas no exercício	527	18.009
Pagamento realizado	(4.333)	(15.052)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	286	18.088

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	176	5.770
Adições e atualizações	26	819
Depósitos resgatados	(64)	(898)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	138	5.691
Adições e atualizações	652	5.164
Depósitos resgatados	(40)	(345)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	750	10.510

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

16. Tributos diferidos**a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:**

Tributos diferidos passivos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Diferenças temporárias - lucro real				
PIS – passivo	424	594	424	594
Cofins – passivo	1.957	2.739	1.957	2.739
IRPJ – passivo	1.152	1.683	1.152	1.683
CSLL – passivo	621	909	621	909
Total	4.154	5.925	4.154	5.925
Diferenças temporárias - lucro presumido				
PIS – passivo	-	-	8.649	3.560
Cofins – passivo	-	-	39.919	16.433
IRPJ – passivo	-	-	26.612	10.969
CSLL – passivo	-	-	14.371	5.922
Total	-	-	89.551	36.884
Diferenças temporárias - RET				
PIS – passivo	-	-	2.406	2.155
Cofins – passivo	-	-	11.118	9.959
IRPJ – passivo	-	-	8.192	7.338
CSLL – passivo	-	-	4.292	3.844
Total	-	-	26.008	23.296
Total dos tributos diferidos passivos	4.154	5.925	119.713	66.105
Circulante	279	261	69.839	27.621
Não circulante	3.875	5.664	49.874	38.484

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	419.626	251.494	482.051	290.045
Alíquota - 34%	(142.673)	(85.508)	(163.897)	(98.615)
Equivalência patrimonial	160.732	100.156	(40)	43
Outras adições (exclusões)	155	(6.595)	155	(6.595)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	119.299	74.229
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(17.395)	(8.053)	(17.395)	(8.053)
Total dos impostos	819	-	(61.878)	(38.991)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(37.169)	(31.508)
Diferidos	819	-	(24.709)	(7.483)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

(i) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real, o qual exclui os resultados oriundos da equivalência patrimonial de suas controladas. Neste sentido, uma vez que a controladora não apresenta lucro fiscal, ela não registra os respectivos créditos tributários, registrando-os apenas quando da efetiva realização de resultados tributáveis futuros.

c) As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	31/12/2025	31/12/2024
Diferenças temporárias – controladora		
Apropriação imobiliária	3.011	2.820
Base - lucro real e regime não cumulativo	3.011	2.820
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	57.585	84.163
Base - lucro presumido e regime cumulativo	57.585	84.163
Alíquota nominal - regime não cumulativo	9,25%	9,25%
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Passivo diferido – controladora	4.154	5.925
Circulante	279	261
Não circulante	3.875	5.664
Diferenças temporárias – controladas		
Apropriação imobiliária	1.325.448	524.375
Avaliação a valor justo das propriedades para investimento	5.176	16.635
Base - lucro presumido e regime cumulativo	1.330.624	541.010
Apropriação imobiliária	650.200	594.250
Base – RET	650.200	594.250
Alíquota nominal - lucro presumido e regime cumulativo	6,73%	6,73%
Alíquota nominal – RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido – controladas	115.559	60.180
Circulante	69.560	27.360
Não circulante	45.999	32.820
Passivo diferido – consolidado	119.713	66.105
Circulante	69.839	27.621
Não circulante	49.874	38.484

17. Obras em andamento

Estão demonstrados a seguir os valores totais: **(a)** obras em regime de incorporação e **(b)** obras em regime de condomínio, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

a) Obras em regime de incorporação

Empreendimentos em construção	31/12/2025	31/12/2024
(i) Receita de vendas a apropriar das unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratada	2.667.456	2.106.258
(b) Receita de vendas apropriada líquida		
Receita de vendas apropriada	1.582.291	1.247.941

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

Empreendimentos em construção	31/12/2025	31/12/2024
Distratos - receita estornada	(3.944)	(7.035)
Total da receita de vendas apropriada líquida	1.578.347	1.240.906
Receita de vendas a apropriar (a - b)	1.089.109	865.352
(ii) Receita indenização por distratos	303	407
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9)	-	-
(iv) Provisão para distrato (passivo)		
Ajuste em receitas apropriadas	4.247	7.442
Ajuste em contas a receber de clientes	(2.965)	(5.816)
Receita indenização por distratos	(303)	(407)
Ajuste em adiantamento de clientes	-	-
Total provisão para distrato (passivo)	979	1.219
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.726.603	1.393.747
(b) Custos de construção incorridos	(1.033.665)	(802.625)
(c) Encargos financeiros apropriados	(39.577)	(21.865)
(d) Distratos - custos de construção	2.619	4.262
(e) Distratos - encargos financeiros	91	109
Total do custo incorrido das unidades vendidas (b + c + d + e)	(1.070.532)	(820.119)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros)		
(a + b + d)	695.557	595.384
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	59,72%	57,28%
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	545.175	639.572
(b) Custos de construção incorridos	(225.776)	(232.693)
(c) Encargos financeiros apropriados	6.203	8.241
Total dos custos de construção incorridos (b + c)	(219.573)	(224.452)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros)		
(a + b)	319.399	406.879

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

b) Obras em regime de condomínio**Resultado de vendas de cotas de condomínio a apropriar**

Empreendimentos em construção	31/12/2025	31/12/2024
(i) Receita de vendas a apropriar das unidades vendidas		
Empreendimentos em construção		
(a) Receita de vendas contratada	387.083	298.412
(b) Receita de vendas apropriada líquida		
Receita de vendas apropriada	(252.784)	(141.646)
Distratos - receita estornada	-	-
Total da receita de vendas apropriada líquida	(252.784)	(141.646)
Receita de vendas a apropriar (a - b)	134.299	156.766
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	278.723	216.892
(b) Custos de construção incorridos	(184.536)	(103.659)
(c) Encargos financeiros apropriados	-	-
(d) Distratos - custos de construção	-	-
(e) Distratos - encargos financeiros	-	-
Total do custo incorrido das unidades vendidas (b + c + d + e)	(184.536)	(103.659)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	94.187	113.233
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	66,21%	47,79%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	107.647	80.657
(b) Custos de construção incorridos	(99.729)	(73.154)
(c) Encargos financeiros apropriados	-	-
Total dos custos de construção incorridos (b + c)	(99.729)	(73.154)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	7.918	7.503

(i) A receita de venda de cotas de condomínios a apropriar está mensurada pelo valor dos contratos, deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente, tampouco impostos incidentes; e

(iii) Os custos orçados das cotas vendidas a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às cotas vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades de cotas à medida da evolução financeira.

c) Compromissos com aquisição de terrenos

Os compromissos assumidos pela Companhia com a compra de terrenos no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de espera na aprovação do projeto e da escritura definitiva que evidência a transferência da propriedade para a Companhia e suas Controladas totalizaram R\$ 1.394.806 (R\$ 1.749.752 em 31 de dezembro de 2024).

d) Patrimônio de afetação

Alguns empreendimentos têm restrições para transferir recursos à Companhia, em função da segregação patrimonial conhecida como “Patrimônio de Afetação”, onde há uma segregação patrimonial de bens do incorporador com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes.

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2025, 17,35% do total do ativo consolidado (21,48% em 31 de dezembro de 2024).

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 1.391.513, composto por 84.909.375 (oitenta e quatro milhões, novecentos e nove mil, trezentas e setenta e cinco) ações ordinárias e nominativas (pós-agrupamentos), escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Quantidade de ações (unid.)	% Part.
Controladores	29.440.601	34,67%
Diretoria	1.664.647	1,96%
Conselho da administração	20.400	0,02%
Ações em tesouraria	426.382	0,50%
Outros acionistas	53.357.345	62,85%
Total	84.909.375	100,00%

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social líquido dos custos de transação e das ações em tesouraria, mencionados nos itens **(e)** e **(h)** adiante, é no montante de R\$ 1.303.610 (R\$ 1.298.701 em 31 de dezembro de 2024).

b) Lucro líquido por ação

Resultado por ação ordinária – básico

O lucro líquido por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

Resultado por ação ordinária – diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com efeitos diluidores.

A Companhia possui plano de incentivo de longo prazo (ILP), proporcionando ao participante um benefício em ações adicionais ao número de ações de investimento efetivamente compradas (“ações de matching”), sendo esta a única categoria de efeito diluidor, onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário das outorgas das ações em aberto.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação para cada um dos exercícios apresentados na demonstração de resultados:

Básico	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	420.445	251.494
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.580.394	84.059.160
Lucro básico por ação expresso em reais	4,970951	2,991869

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

Diluído	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	420.445	251.494
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	84.915.556	84.059.160
Lucro diluído por ação expresso em reais	4,951331	2,991869

c) Ajuste de avaliação patrimonial

Constituído pela diferença entre o custo de aquisição e o valor justo das propriedades para investimentos, deduzido da tributação diferida.

d) Transação de capital entre acionistas

Refere-se aos valores reconhecidos em exercícios anteriores decorrentes de transação de capital, no montante de R\$ 25.179, relativo ao efeito de ganhos em operação entre acionistas.

e) Custos com transação de capital

Em 12 de fevereiro de 2020, a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) e seus gastos foram classificados em conta redutora de patrimônio líquido no montante de R\$ 81.541.

f) Reserva de lucro**Reserva legal**

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

Reserva de investimentos

Tem por finalidade financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos.

g) Destinação do resultado do exercício

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

A destinação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi realizada da seguinte forma:

Destinação do resultado do exercício	31/12/2025
Lucro líquido do exercício	420.445
Ajuste de avaliação patrimonial	34.430
Lucro líquido ajustado	454.875
Reserva legal 5%	(22.744)
Base de cálculo sobre o lucro líquido ajustado	432.131
Dividendo mínimo obrigatório 25% (i)	(108.033)
Dividendos intercalares (i)	(343.001)
Excedente de dividendos distribuídos (i)	(234.968)
Reserva de investimentos	89.130

(i) Em 29 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a distribuição de dividendos no montante de R\$ 351.670, correspondendo a R\$ 4,16261500679 por ação ordinária de emissão da Companhia, dos quais o montante de R\$ 343.001 é proveniente da distribuição do resultado do exercício e o montante de R\$ 8.669 é proveniente de saldo remanescente da conta de reserva de investimento. Dessa forma, a Companhia distribuiu dividendos acima do mínimo obrigatório apurado após o fechamento do resultado do exercício.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

O pagamento dos dividendos será realizado, em moeda corrente nacional, em 7 (sete) parcelas trimestrais, pagas no último dia útil de cada trimestre, sem qualquer atualização monetária ou incidência de juros desde a data de sua declaração até o efetivo pagamento, da seguinte forma:

Parcela	Trimestre	Valor total da parcela	Valor por ação
1ª parcela	1T26	50.000	0,59183509277
2ª parcela	2T26	50.000	0,59183509277
3ª parcela	3T26	50.000	0,59183509277
4ª parcela	4T26	50.000	0,59183509277
5ª parcela	1T27	50.000	0,59183509277
6ª parcela	2T27	50.000	0,59183509277
7ª parcela	3T27	51.670	0,61160445014
Total		351.670	4,16261500676

Destinação do resultado do exercício	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	251.494
Absorção de prejuízo acumulado	(78.766)
Lucro líquido ajustado	172.728
Reserva legal 5%	(8.636)
Base de cálculo sobre o lucro líquido ajustado	164.092
Dividendo mínimo obrigatório 25% (i)	(41.023)
Dividendos intercalares (i)	(54.677)
Excedente de dividendos distribuídos (i)	(13.654)
Dividendos adicionais (ii)	(50.000)
Reserva de investimentos (iii)	59.415

(i) Em 07 de novembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares no montante de R\$ 54.677, correspondendo a R\$ 0,650000 por ação ordinária de emissão da Companhia. O pagamento dos dividendos intercalares foi realizado no dia 22 de novembro de 2024, sendo dessa forma distribuído dividendos acima do mínimo obrigatório apurado após o fechamento do resultado do exercício;

(ii) Em 30 de maio de 2025, a Companhia efetuou o pagamento dos dividendos adicionais propostos.

(iii) Em 26 de novembro de 2025, a Companhia utilizou a reserva de investimento para efetuar pagamento de dividendos intercalares no montante de R\$ 50.746.

A movimentação da reserva de lucro é demonstrada da seguinte forma:

Movimentação da reserva de lucro	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Reserva legal	8.636
Dividendos adicionais	50.000
Constituição de reserva de investimento	59.415
Saldo em 31 de dezembro de 2024	118.051
Reserva legal	22.744
Dividendos adicionais pagos	(50.000)
Dividendos intermediários pagos	(50.746)
Distribuição de dividendos intermediários	(8.669)
Constituição de reserva de investimento	89.130
Saldo em 31 de dezembro de 2025	120.510

Oferta pública de ações

Em 13 de fevereiro de 2020, houve a oferta pública de ações resultando numa entrada de caixa, mediante a emissão de 58.150.895 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais no valor de R\$ 19,00 cada, perfazendo o montante total líquido de R\$ 1.104.867, de acordo com as regras do mercado de capitais brasileiro e normas da Comissão de Valores Mobiliários.

As ações ordinárias de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no segmento Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) a partir do dia 13 de fevereiro de 2020, sob o código “MDNE3”.

h) Ações em tesouraria

No dia 19 de junho de 2024 foi aprovado pelo Conselho de Administração o 3º programa de recompra de ações, buscando adquirir ações de própria emissão da Companhia, respeitando os limites previstos na regulamentação aplicável, sem redução do capital social, com objetivo central de maximizar valor para os acionistas, na quantidade máxima de 1.052.599 (um milhão, cinquenta e dois mil e quinhentos e noventa e nove) ações ordinárias de emissão da Companhia.

Referente ao 3º programa, a Companhia recomprou 579.252 (quinhentos e setenta e nove mil, duzentos e cinquenta e duas) ações ordinárias de sua emissão.

Em 26 de junho de 2025, foi aprovado pelo Conselho de Administração o encerramento do 3º programa de recompra de ações e aprovado o 4º programa de recompra de ações com as mesmas características do programa anterior, na quantidade máxima de 1.042.349 (um milhão, quarenta e dois mil e trezentos e quarenta e nove) ações ordinárias de emissão da Companhia. Até 31 de dezembro de 2025 a Companhia recomprou 135.000 (cento e trinta e cinco mil) ações ordinárias de sua emissão.

A movimentação das ações em tesouraria está assim demonstrada:

	Quantidade de ações (unid.)	R\$
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.153.611	(8.082)
3º programa de recompra de ações	579.252	(7.650)
Alienação de ações	(636.815)	8.232
Deságio na alienação de ações	-	(3.771)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.096.048	(11.271)
4º programa de recompra de ações	135.000	(3.366)
Alienação de ações	(804.666)	11.506
Deságio na alienação de ações	-	(3.231)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	426.382	(6.362)

i) Plano baseado em ações

O Plano de outorga de incentivo de longo prazo foi aprovado em 16 de novembro de 2021, junto ao Conselho de Administração e tem como beneficiários diretores e colaboradores indicados pela alta gestão e aprovados em uma revisão de consistência com RH e Comitê de Gente, definidos como elegíveis pelo Conselho de Administração da Companhia. Os Participantes do Programa têm a opção de proporção do seu incentivo de curto prazo – ICP a receber em dinheiro ou em ações, permitindo a possibilidade de comprar estas ações a um preço pré-estabelecido, obtido através da média aritmética dos trinta pregões anteriores à data do efetivo pagamento do bônus.

Até 31 de dezembro de 2025 foram aprovados 4 (quatro) planos de outorga de ações, sendo estabelecido o preço de aquisição das ações o valor de R\$ 14,94 (quatorze reais e noventa e quatro centavos) em 14 de abril de 2025 referente ao 4º Plano, R\$ 12,61 (doze reais e sessenta e um centavos) em 08 de maio de 2024 referente ao 3º Plano, R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) em 13 de junho de 2023 referente ao 2º Plano e R\$ 6,59 (seis reais e cinquenta e nove centavos) em 10 de maio de 2022 referente ao 1º Plano e a conquista está condicionada ao atingimento de metas corporativas, bem como a permanência do beneficiário na Companhia quando da liberação de cada um dos lotes de ações que terá duração de 05 anos (período de aquisição do direito). Uma vez escolhida a opção de recebimento através de ações, no momento de pagamento do ICP (“ações de investimento”) as ações ficarão sujeitas a um período de *lockup*.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

Para cada faixa de conversão do ICP em ações a Companhia proporcionará ao participante um benefício em ações adicionais ao número de ações de investimento efetivamente compradas (“ações de *matching*”).

A proporção de ações de *matching* entregues pela Companhia ao participante será diferente a cada faixa de conversão do ICP escolhida. Diferentemente das ações de investimento, as ações de *matching* somente serão entregues aos participantes nas datas e proporções estabelecidas pelo programa (*vesting*).

O quadro seguinte reflete as faixas de conversão do ICP em ações e multiplicadores para as ações de *matching*:

Opção participante % do ICP em ações	Matching da MD	Dinheiro
100%	100,0%	0,0%
75%	50,0%	25,0%
50%	25,0%	50,0%
25%	8,75%	75,0%
0,0%	0,0%	100,0%

Como regras de saída do Plano, perdem direito ao *matching* pedidos de demissão e demissão por justa causa. Nos casos de demissão imotivada, aposentadoria permanente, invalidez ou morte o *matching* será pago proporcionalmente ao período trabalhado.

A quantidade total de ações ordinárias outorgadas entregues no Plano até 31 de dezembro de 2025 foi de 2.676.721 (dois milhões, seiscentos e setenta e seis mil, setecentos e vinte e um), equivalente ao montante de R\$ 26.920. A quantidade total de ações ordinárias outorgadas entregues no Plano até 31 de dezembro de 2024 foi de 1.872.055 (um milhão, oitocentos e setenta e dois mil e cinquenta e cinco), equivalente ao montante de R\$ 15.414.

A quantidade de ações a serem entregues em exercícios futuros é 1.112.677 ações em 31 de dezembro de 2025 (1.020.145 ações em 31 de dezembro de 2024).

O modelo empregado na determinação do preço justo deste plano foi o modelo de Árvores Binomiais.

A volatilidade empregada foram os retornos logarítmicos dentro de uma janela de 12 meses anteriores a data da outorga. A volatilidade encontrada foi de 2,15% ao dia útil. O valor justo das opções foi mensurado em R\$ 23,36 (vinte e três reais e trinta e seis centavos) e a taxa de juros livre de riscos está vinculada à taxa NTN-B do Tesouro Nacional equivalente ao Tesouro IPCA mais juros semestrais.

O ILP está contabilizado, a valor justo, como “Plano de opção de ações”, com apropriação mensal reconhecida na despesa em contrapartida de patrimônio líquido no montante acumulado em 31 de dezembro de 2025 de R\$ 5.018 (R\$ 3.316 em 31 de dezembro de 2024).

19. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita bruta operacional				
Vendas de imóveis	-	-	2.311.754	1.605.112
Serviços prestados	261.637	160.821	263.973	168.564
Total da receita operacional bruta	261.637	160.821	2.575.727	1.773.676
Dedução da receita bruta operacional				
Cancelamentos de vendas	-	-	(88.483)	(70.410)
Provisão para distrato	-	-	(32.024)	(66.053)
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	(9)	(3.547)
Impostos sobre vendas e serviços	(33.095)	(20.579)	(98.273)	(63.642)
Total das deduções da receita bruta operacional	(33.095)	(20.579)	(218.789)	(203.652)
Receita líquida operacional	228.542	140.242	2.356.938	1.570.024

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(66.238)	(46.367)	(1.524.501)	(1.065.319)
Provisão para distrato	-	-	25.962	51.895
Encargos financeiros alocados a custo (Nota Explicativa nº 7)	-	-	(35.639)	(29.986)
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(66.238)	(46.367)	(1.534.178)	(1.043.410)

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Salários, encargos e benefícios	(64.546)	(54.549)	(76.414)	(63.932)
Serviços prestados	(29.738)	(19.987)	(32.558)	(22.102)
Depreciação e amortização	(6.204)	(5.844)	(6.354)	(6.004)
Outras despesas	(7.216)	(6.624)	(10.338)	(9.468)
Total das despesas administrativas	(107.704)	(87.004)	(125.664)	(101.506)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Salários, encargos e benefícios	(8.769)	(7.623)	(12.097)	(10.159)
Manutenção de estoque	(1.214)	(533)	(7.367)	(4.945)
Propagandas e publicidades	(1.948)	(2.100)	(46.376)	(37.487)
Comissão de corretagem	(68.219)	(31.864)	(108.467)	(68.192)
Manutenção de stand de vendas	(2.873)	(606)	(18.656)	(9.433)
Outras despesas	(5.235)	(3.906)	(17.707)	(14.162)
Total das despesas comerciais	(88.258)	(46.632)	(210.670)	(144.378)

23. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Valor justo das propriedades para investimento	18.692	-	8.357	-
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas	-	-	(5.153)	(5.963)
Despesas com demandas judiciais e provisões	(1.317)	(6.893)	(23.937)	(22.309)
Outras receitas (despesas)	(7.090)	(1.776)	(18.939)	(4.638)
Total de outras receitas e despesas	10.285	(8.669)	(39.672)	(32.910)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

24. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	34.339	20.522	49.159	30.750
Multa, juros e correções monetárias (a)	3.206	5.804	92.486	55.365
Outras receitas financeiras	62	337	306	705
Total das receitas financeiras	37.607	26.663	141.951	86.820
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos bancários	(55.051)	(21.478)	(59.300)	(23.117)
Descontos e correções monetárias (b)	(7.695)	(2.098)	(39.255)	(15.385)
Comissões e taxas bancárias	(347)	(264)	(2.120)	(1.987)
Outras despesas financeiras	(4.255)	2.524	(5.863)	(4.235)
Total das despesas financeiras	(67.348)	(21.316)	(106.538)	(44.724)
Resultado financeiro líquido	(29.741)	5.347	35.413	42.096

(a) Referente às correções dos recebíveis de obras concluídas, de vendas de terreno e cotas de construção; e**(b)** Referente a descontos em recebíveis e correções das cotas em construção adquiridas.**25. Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa**

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento que não afetaram caixa e equivalentes de caixa, e essas atividades não foram incluídas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	31/12/2025			
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta				
Imóveis a comercializar	253.223	-	253.223	-
Outros créditos	-	-	(589.917)	-
Adiantamentos de clientes	-	(253.223)	-	336.693
Juros capitalizados				
Imóveis a comercializar	58.389	-	58.389	-
Investimentos	(58.389)	-	(58.389)	-
Arrendamento				
Imobilizado	6.630	-	6.630	-
Outras contas a pagar	-	(6.630)	-	(6.630)
	31/12/2024			
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta				
Imóveis a comercializar	23.729	-	32.319	-
Outros créditos	-	-	(327.991)	-
Adiantamento de cliente	-	(23.729)	-	295.872
Arrendamento				
Imobilizado	2.924	-	2.924	-
Outras contas a pagar	-	(2.924)	-	(2.924)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

26. Segmentos operacionais

A Companhia avalia o desempenho de seus segmentos de negócio através do resultado operacional.

As informações apresentadas nos segmentos de incorporação e prestação de serviços de administração de obras estão relacionadas à demonstração do resultado e incluem receitas e custos operacionais.

	Incorporação		Serviços de administração de obras (a)		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	1.015.539	881.114	1.341.399	688.910	2.356.938	1.570.024
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(672.794)	(611.430)	(825.745)	(401.994)	(1.498.539)	(1.013.424)
Custos de empréstimos capitalizados	(35.639)	(29.986)	-	-	(35.639)	(29.986)
Lucro bruto	307.106	239.698	515.654	286.916	822.760	526.614
% Margem bruta	30,24%	27,20%	38,44%	41,65%	34,91%	33,54%
Lucro bruto ajustado (b)	342.745	269.684	515.654	286.916	858.399	556.600
% Margem bruta – ajustada	33,75%	30,61%	38,44%	41,65%	36,42%	35,45%

(a) Refere-se à prestação de serviço de administração de obras, venda de terreno e venda de imóveis adquiridos em cotas de construção; e

(b) Não contempla os encargos financeiros, os quais são capitalizados aos imóveis a comercializar à medida que são incorridos e apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas.

27. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são as seguintes:

	31/12/2025	31/12/2024
Riscos de engenharia (a)	1.991.572	1.548.005
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	-	17.940
Seguro de riscos diversos	148.194	162.733
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	50.000
Total	2.189.766	1.778.678

(a) Risco de engenharia

Obras civis em construção – apólice *all risks*, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

(b) Seguro danos físicos ao imóvel

Cobertura para imóvel concluído, ainda em garantia, com prejuízos causados por incêndio, queda de raio, explosão, inundação e alagamentos, destelhamento, desmoronamento total e parcial e a sua ameaça, ou seja, todos os danos causados ao imóvel por fatores externos.

As premissas de riscos adotadas, não fazem parte do escopo da revisão das demonstrações financeiras, consequentemente não foram revisadas por nossos auditores independentes.

28. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (financiamentos, debêntures e notas comerciais) detalhados na Nota Explicativa nº 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e aplicações financeiras na Nota Explicativa nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia (Nota Explicativa nº 18).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a estrutura de capital está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	567.228	273.299	875.990	511.412
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(367.949)	(273.787)	(551.752)	(404.609)
Dívida líquida	199.279	(488)	324.238	106.803
Patrimônio líquido	1.518.151	1.540.280	1.516.559	1.536.068
Dívida líquida/patrimônio líquido	13.13%	(0,03%)	21,38%	6,95%

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	227.379	226.513	309.111	331.069
Aplicações financeiras	140.570	47.274	242.641	73.540
Contas a receber	31.994	77.433	2.109.027	1.356.792
Depósitos judiciais	750	138	10.510	5.691
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Fornecedores	15.900	10.597	57.210	47.067
Financiamentos, debêntures e notas comerciais	567.228	273.299	875.990	511.412
Contas a pagar por aquisição de imóveis	204.009	107.209	455.718	221.072
Partes relacionadas	-	-	5.780	3.963

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

d) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação com construção e venda de empreendimentos imobiliários e prestação de serviço de administração técnica de construção e serviço de assessoria técnica a condomínios desenvolvidos a preço de custo. Os riscos que podem afetar de modo geral, o mercado imobiliário, são relacionados a interrupções de suprimentos e oscilações no preço dos materiais e equipamentos de construção, além de mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões. Adicionalmente, as atividades da Companhia podem ser afetadas pelos seguintes riscos:

- A indústria da construção civil é influenciada pelas condições adversas da economia, logo em situações de desaceleração, alto índice de desemprego, redução da disponibilidade de financiamento habitacional podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo;
- A Companhia pode encontrar dificuldades em identificar terrenos com preço esperado para suas operações, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- A não obtenção ou mudanças inesperadas na regulamentação das aprovações de projetos juntos aos órgãos reguladores prejudicando o plano de lançamentos da Companhia;
- Oscilações no preço de construção nos condomínios desenvolvidos a preço de custo, impactarem em uma percepção negativa quanto capacidade da Companhia no cumprimento do orçamento;
- Alterações na legislação tributária afetando a rentabilidade dos projetos tais como tributos sobre faturamento, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- Alterações no cronograma de construção dos empreendimentos de incorporação extrapolarem a data de conclusão da obra, implicando em rescisões de contratos de venda além de onerarem os custos e reduzirem as margens de lucratividade;

- Inadimplimento de pagamento das unidades adquiridas. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias; e
- Desvalorização do mercado imobiliário sobre os imóveis mantidos em estoque, sejam eles terrenos pela incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações ou imóveis construídos devido à redução da percepção do mercado sobre o valor do imóvel.

e) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros considerando-os à exposição da variação de indexadores de ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2025. Posteriormente, a Companhia projetou o efeito estimado da variação dos saldos no resultado e no patrimônio líquido adotando as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, poderia gerar resultados adversos para a Companhia, considerando a variação entre a taxa estimada para o ano de 2026 e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2025 multiplicada pelo saldo do ativo ou passivo financeiro em aberto no exercício (Cenário I); e
- Definição de dois cenários adicionais com alterações na taxa estimada de 2025 em 25% sobre um cenário possível e 50% sobre um cenário remoto (Cenário II e Cenário III, respectivamente).

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores consolidados incluindo os saldos dos ativos classificados como mantidos para venda e passivos diretamente associados a ativos mantidos para venda.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

Instrumento financeiro/ indicadores	Ativo/passivo	Risco	Taxa efetiva no exercício	Taxa anual estimada	Variação - %	Efeito estimado no resultado	Efeito estimado no PL
Cenário provável							
Debêntures IPCA	Passivo	177.830	4,26%	4,05% (i)	-0,21%	381	381
Financiamentos em CDI	Passivo	614.717	14,26%	12,25% (i)	-2,01%	12.363	12.363
Financiamentos em TR	Passivo	102.510	1,97%	1,97% (i)	0,00%	-	-
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	523.596	14,26%	12,25% (i)	-2,01%	(10.531)	(10.531)
Cenário II (variação 25%)							
Debêntures IPCA	Passivo	177.830	4,26%	5,06%	0,80%	(1.419)	(1.419)
Financiamentos em CDI	Passivo	614.717	14,26%	15,31%	1,05%	(6.462)	(6.462)
Financiamentos em TR	Passivo	102.510	1,97%	2,46%	0,49%	(505)	(505)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	523.596	14,26%	15,31%	1,05%	5.504	5.504
Cenário III (variação 50%)							
Debêntures IPCA	Passivo	177.830	4,26%	6,08%	1,81%	(3.320)	(3.320)
Financiamentos em CDI	Passivo	614.717	14,26%	18,38%	4,11%	(25.288)	(25.288)
Financiamentos em TR	Passivo	102.510	1,97%	2,95%	0,98%	(1.009)	(1.009)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	523.596	14,26%	18,38%	4,11%	21.540	21.540

(i) Dados obtidos no site do Banco Central.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. A Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações, os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Ano	Controladora			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	4.212	103.669	-	85.768
De 01 a 02 anos	83.369	57.646	-	11.178
Acima de 02 anos	479.647	42.694	273.299	10.263
Total	567.228	204.009	273.299	107.209

Ano	Consolidado			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	160.863	204.760	171	137.025
De 01 a 02 anos	154.502	140.496	197.433	46.239
Acima de 02 anos	560.625	110.462	313.808	37.808
Total	875.990	455.718	511.412	221.072

h) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2025 e 2024, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI, portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

29. Eventos subsequentes

Em 22 de janeiro de 2026 a Companhia realizou o registro de Oferta Pública subsequente de distribuição primária de 19.305.019 de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, considerando a colocação das Ações Adicionais, realizada na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea (a), da Resolução CVM 160, sob coordenação dos Coordenadores da Oferta, com esforços de colocação no exterior, ao preço de R\$ 25,00 por Ação, perfazendo o montante total de R\$ 482.625.475,00.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de ações inicialmente ofertada foi, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, acrescida em 100% do total de ações inicialmente ofertadas, ou seja, em 9.652.509 ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das ações inicialmente ofertadas, as quais foram destinadas a atender demanda adicional que foi constatada quando foi fixado o preço por ação.

No âmbito da Oferta, não houve a distribuição de ações do lote suplementar prevista no artigo 51 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta foi destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, tendo sido, contudo, garantido aos acionistas da Companhia a prioridade para subscrição de até a totalidade das Ações, observados os termos e condições descritos no Fato Relevante divulgado pela Companhia em 14 de janeiro de 2026.

O Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. atuou na qualidade de coordenador líder.

Houve a participação dos seguintes coordenadores no consórcio junto ao coordenador líder: BTG Pactual Investment Banking Ltda., Banco Bradesco BBI S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e Banco Safra S.A..

A instituição contratada para prestação de serviços de escrituração das ações ordinárias de emissão da Companhia foi a Itaú Corretora de Valores S.A.

* * *

Anexo I

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, os saldos ativos, passivos, patrimônio líquido e resultado das investidas estão compostos como segue:

	Controladora						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	4.117.204	2.867.754	1.249.450	732.857	549.005	1.242.034	732.893
Provisão para perdas com investimentos (b)	641.240	856.896	(215.656)	(260.622)	261.600	(210.749)	(260.153)
Total	4.758.444	3.724.650	1.033.794	472.235	810.605	1.031.285	472.740

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	9.635	1.051	8.584	(231)	-	4.292	(116)
Total	9.635	1.051	8.584	(231)	-	4.292	(116)

31/12/2025		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
NR 1 Empreendimento e Participações Ltda.	100,000000%	311.564	176.240	135.324	131.674	154.315	135.324	131.674
MD PE Lote 5 Construções SPE Ltda.	99,999958%	306.870	187.563	119.307	96.205	47.705	119.307	96.205
MD PE Aurora Residence Construções SPE Ltda.	99,998695%	204.902	104.496	100.406	100.165	23.532	100.405	100.164
MD BA Oceania Construções Ltda.	99,999973%	223.813	138.449	85.364	989	13.471	85.364	989
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,999623%	122.712	56.217	66.495	35.616	2.968	66.495	35.616
MD CE BC Abolição Construções Ltda.	99,998408%	379.852	320.001	59.851	60.583	8.151	59.850	60.582
MD BA Caminho das Árvores SPE Ltda.	99,999928%	92.429	40.526	51.903	7.398	82	51.903	7.398
MD AL Lanai Beach SPE Ltda.	99,999931%	140.365	91.172	49.193	10.216	8.831	49.193	10.216
MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,900000%	71.626	23.782	47.844	29.260	-	47.796	29.231
MD BA Vaticano Construções SPE Ltda.	99,999912%	63.391	16.740	46.651	8.296	-	46.651	8.296
MD BA RV Construções Ltda.	99,999696%	58.252	29.239	29.013	(1.284)	2.787	29.013	(1.284)
MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,999800%	73.077	46.561	26.516	16.355	54	26.516	16.355
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,999296%	346.531	320.723	25.808	50.458	35.275	25.807	50.458
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,997562%	93.805	70.068	23.737	(186)	18.932	23.737	(186)
MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,999906%	43.741	22.721	21.020	5.748	6.753	21.020	5.748
MD Imóveis Ltda.	99,999955%	21.751	1.768	19.983	(2.926)	5	19.983	(2.926)

31/12/2025		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,999816%	58.946	39.956	18.990	9.721	1.159	18.990	9.721
MD BA Horto Jardim Construções Ltda.	99,999767%	45.175	26.394	18.781	15.347	5.227	18.781	15.347
MD PE Rooftop Pina Construções SPE Ltda.	99,998385%	271.353	254.299	17.054	961	18.202	17.054	961
Mood CE Parque do Cocó Construções Ltda.	99,999915%	20.996	6.525	14.471	3.167	64	14.471	3.167
Mood CE PK Quadra 05 Construções Ltda.	99,999380%	38.598	24.246	14.352	9.709	-	14.352	9.709
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999924%	56.630	42.794	13.836	(3.078)	965	13.836	(3.078)
MD BA Arvoredo Construções Ltda.	99,995851%	33.491	20.215	13.276	14.085	3.863	13.275	14.084
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,900000%	17.601	4.458	13.143	1.549	1.784	13.130	1.547
Mood BA Costa Azul Construções Ltda.	99,999514%	38.789	25.711	13.078	9.474	6.805	13.078	9.474
MD BA Beach Class Bahia Ltda.	99,999931%	25.091	12.154	12.937	(63)	12.094	12.937	(63)
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,999072%	38.797	26.255	12.542	8.337	15	12.542	8.337
Mood CE Praia do Futuro Construções SPE Ltda.	99,999316%	34.763	22.982	11.781	10.400	20	11.781	10.400
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,999656%	72.436	60.879	11.557	7.191	888	11.557	7.191
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,999516%	37.631	26.126	11.505	10.578	6.133	11.505	10.578
MD CE Beach Class Cumbuco Construções Ltda.	99,900000%	29.966	21.464	8.502	4.724	8.172	8.493	4.719
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,999180%	29.972	22.164	7.808	4.848	389	7.808	4.848
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	99,900000%	153.823	146.067	7.756	977	15.215	7.748	976
MD RN Beach Class Natal Construções SPE Ltda.	99,909346%	23.156	15.565	7.591	9.425	1.309	7.584	9.416

31/12/2025		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Mood BA Colina Construções SPE Ltda.	99,999298%	18.655	11.323	7.332	5.914	507	7.332	5.914
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,999671%	25.823	18.557	7.266	(658)	9.212	7.266	(658)
Única S.A.	70,000000%	10.103	26	10.077	77	-	7.054	54
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,999289%	24.016	17.669	6.347	1.596	3.843	6.347	1.596
MD PE Navegantes Construções SPE Ltda.	99,999841%	13.975	7.719	6.256	-	7.594	6.256	-
MD BA Jardim Caramuru construções Ltda.	99,999554%	27.087	21.129	5.958	4.022	2.851	5.958	4.022
NR 2 Empreendimento e Participações Ltda.	100,000000%	56.444	50.835	5.609	(3)	50.835	5.609	(3)
Mood Candelaria SPE Ltda.	99,998711%	44.479	38.921	5.558	4.867	10.299	5.558	4.867
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,999436%	7.660	2.383	5.277	1.862	978	5.277	1.862
Mood PE Recife Construções SPE Ltda.	99,999823%	45.978	41.134	4.844	868	14.449	4.844	868
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,999471%	35.121	30.412	4.709	1.354	4.409	4.709	1.354
MD CE Visconde de Maua Construções Ltda.	99,999534%	49.910	45.373	4.537	31.927	-	4.537	31.927
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	9.635	1.051	8.584	(231)	-	4.292	(116)
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,970588%	7.957	3.789	4.168	7.253	688	4.166	7.251
Mood BA Club Construções SPE Ltda.	99,900000%	35.401	31.670	3.731	3.721	14.078	3.727	3.718
MD RN Parque das Dunas Construções SPE Ltda.	99,999489%	3.651	1.248	2.403	3.432	68	2.403	3.432
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,999034%	19.520	17.306	2.214	1.293	721	2.214	1.293
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	99,999572%	2.343	190	2.153	249	84	2.153	249

31/12/2025		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	99,900000%	3.029	1.003	2.026	1.142	225	2.023	1.141
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999667%	3.989	2.555	1.434	(331)	1.675	1.434	(331)
MD PB Altiplano Construções Ltda.	99,999251%	1.686	412	1.274	(46)	411	1.274	(46)
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,900000%	11.780	10.714	1.066	468	-	1.065	468
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,958352%	1.279	274	1.005	(24)	6	1.004	(24)
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998999%	871	1	870	11	-	870	11
MD SE Beira Mar 1 Construções SPE Ltda.	99,998849%	954	118	836	(31)	83	836	(31)
Mood PB Eptácio Construções SPE Ltda.	99,998941%	15.614	14.901	713	(190)	4.238	713	(190)
MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,900000%	1.886	1.275	611	941	-	610	940
MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,998230%	590	44	546	(11)	44	546	(11)
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935691%	3.846	3.375	471	(153)	297	471	(153)
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,998644%	652	235	417	(174)	7	417	(174)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,997369%	378	5	373	(3)	5	373	(3)
MD NE Indústria e fabricação de Kits Ltda.	99,900000%	1.202	834	368	358	425	368	358
MD BA Cyano Construções Ltda.	99,997037%	786	456	330	(5)	384	330	(5)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,996919%	10.520	10.235	285	(32)	10.235	285	(32)
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,999654%	1.926	1.671	255	(1.408)	1.671	255	(1.408)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999962%	448	202	246	16	47	246	16

31/12/2025		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	316	78	238	3	22	238	3
MD CE BC Iracema Construções Ltda.	99,900000%	28.646	28.410	236	(88)	886	236	(88)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999774%	226	35	191	(32)	35	191	(32)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999875%	623	461	162	(158)	158	162	(158)
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999920%	353	195	158	183	100	158	183
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999984%	1.562	1.421	141	(281)	-	141	(281)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999873%	208	87	121	(318)	34	121	(318)
MD Service Ltda.	99,999886%	99	7	92	55	4	92	55
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999848%	186	103	83	51	59	83	51
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	185	106	79	2	106	79	2
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999704%	425	367	58	(12)	259	58	(12)
Mood AL Jacarecica Empreendimentos SPE Ltda.	99,990953%	642	591	51	(56)	591	51	(56)
MD RN Seridó Construções SPE Ltda.	99,979947%	55	7	48	(1)	7	48	(1)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,998728%	270	232	38	180	13	38	180
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	600	568	32	(125)	97	32	(125)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996888%	23	-	23	(2)	-	23	(2)
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999643%	16	-	16	(11)	-	16	(11)
MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda.	99,996993%	391	376	15	(252)	354	15	(252)

31/12/2025		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999671%	18	7	11	(5)	7	11	(5)
MD NE Negócios Ltda.	99,924835%	11	-	11	2	-	11	2
Mood RN Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,900000%	181	171	10	-	171	10	-
MD PB Jardim Oceania Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
Única CE Quadra 06 Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
Mood Boulevard SPE Ltda.	99,900000%	395	386	9	(1)	343	9	(1)
MD NE Realiza Ltda.	99,900000%	10	2	8	(2)	2	8	(2)
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999924%	280	272	8	(106)	83	8	(106)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999603%	13	5	8	(4)	5	8	(4)
MD PE Cupe Incorporação SPE Ltda.	99,900000%	9	1	8	(2)	1	8	(2)
MD BA Vila da Pituba Construções Ltda.	99,900000%	9	1	8	(2)	1	8	(2)
MD NE Assessoria Ltda.	99,916694%	12	5	7	(2)	-	7	(2)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999734%	9	2	7	(4)	2	7	(4)
MD SE BC Matapoã Construções SPE Ltda.	99,900000%	114	107	7	(3)	107	7	(3)
MD NE Única Construções Ltda.	99,900000%	7	-	7	(3)	-	7	(3)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	4	-	4	(2)	-	4	(2)
Mood Guaxuma Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	26	22	4	(4)	22	4	(4)
MD NE Equipamentos Ltda.	99,923000%	3	-	3	(3)	-	3	(3)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999925%	164	162	2	(128)	-	2	(128)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999928%	2	-	2	(2)	-	2	(2)
Total dos investimentos		4.117.204	2.867.754	1.249.450	732.857	549.005	1.242.034	732.893

31/12/2025	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD PE Shopping Residence Incorporação Ltda.	99,999892%	245.747	355.396	(109.649)	(109.319)	109.523	(109.649)	(109.319)
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	99,999993%	49.289	78.396	(29.107)	(65.949)	65.456	(29.107)	(65.949)
MD BA Jaguaribe Construções SPE Ltda.	99,999515%	35.438	51.425	(15.987)	(20.483)	20.969	(15.987)	(20.483)
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999948%	71.216	84.946	(13.730)	(30.924)	11.771	(13.730)	(30.924)
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999797%	17.400	30.182	(12.782)	(17.756)	17.260	(12.782)	(17.756)
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.	99,999945%	8	3.524	(3.516)	(3.503)	13	(3.516)	(3.503)
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	1.064	7.571	(6.507)	63	3.371	(3.254)	31
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999950%	5.280	7.482	(2.202)	(3.198)	668	(2.202)	(3.198)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	1.520	2.970	(1.450)	(1.481)	510	(1.450)	(1.481)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,999308%	449	1.689	(1.240)	(882)	422	(1.240)	(882)
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999406%	25.300	26.436	(1.136)	(4.853)	3.189	(1.136)	(4.853)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	316	1.432	(1.116)	(701)	338	(1.116)	(701)
MD CE Maria Tomasia Construções Ltda.	99,900000%	16.192	17.236	(1.044)	(1.054)	6.134	(1.043)	(1.053)
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999972%	-	1.016	(1.016)	(1.062)	181	(1.016)	(1.062)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999941%	14	831	(817)	(290)	54	(817)	(290)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999793%	1	769	(768)	(301)	82	(768)	(301)
MD PB Jacaré Construções SPE Ltda.	99,997779%	1	756	(755)	(1.204)	725	(755)	(1.204)
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	99,999819%	8.034	8.674	(640)	2.720	230	(640)	2.720

31/12/2025	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	332	1.516	(1.184)	(114)	1.209	(592)	(58)
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999977%	1.024	1.575	(551)	(615)	248	(551)	(615)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	187	712	(525)	(248)	286	(525)	(248)
MD BA Iguatemi Construções SPE Ltda.	99,900000%	5	503	(498)	(508)	469	(498)	(508)
MD AL Antares Construções Ltda.	99,999947%	23	519	(496)	(529)	325	(496)	(529)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,975988%	-	409	(409)	(5)	6	(409)	(5)
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,997829%	38.503	38.897	(394)	(829)	343	(394)	(829)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	1	389	(388)	24	411	(388)	24
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	120	894	(774)	6	322	(387)	3
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999946%	165	521	(356)	(372)	90	(356)	(372)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,900000%	1.188	1.528	(340)	(275)	248	(340)	(275)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999963%	2	311	(309)	(279)	218	(309)	(279)
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,334179%	86.682	87.554	(872)	(549)	422	(291)	(183)
Unlca CE Major Weyne Construções SPE Ltda.	99,900000%	782	1.071	(289)	(299)	759	(289)	(299)
MD AL Milagres Construções SPE Ltda.	99,900000%	413	684	(271)	(281)	644	(270)	(280)
MD AL Life Construções Ltda.	99,999908%	26	282	(256)	(175)	158	(256)	(175)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999318%	-	245	(245)	(245)	246	(245)	(245)
MD CE Castelo Construções SPE Ltda.	99,999943%	175	413	(238)	(113)	223	(238)	(113)

31/12/2025	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD CE Carlos Vasconcelos Construções Ltda.	99,997407%	1.075	1.312	(237)	(150)	563	(237)	(150)
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,900000%	664	901	(237)	4.562	-	(236)	4.557
Mood SE Beira Mar 1 Construções SPE Ltda.	99,997699%	17.815	18.044	(229)	(662)	2.878	(229)	(662)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998929%	-	212	(212)	(82)	7	(212)	(82)
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,999291%	390	580	(190)	2.845	-	(190)	2.845
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999967%	512	699	(187)	(196)	510	(187)	(196)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.001	3.274	(273)	(269)	274	(182)	(181)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,995273%	-	179	(179)	106	114	(179)	106
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999979%	29	189	(160)	260	113	(160)	260
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,900000%	215	367	(152)	603	313	(152)	603
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999924%	192	326	(134)	(57)	30	(134)	(57)
MD PE Shopping Park Ltda.	99,999727%	230	363	(133)	(151)	296	(133)	(151)
Única RN Veredas Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.089	1.215	(126)	(136)	1.141	(126)	(136)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999390%	-	125	(125)	(1.630)	126	(125)	(1.630)
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999786%	1	111	(110)	(4)	5	(110)	(4)
Mood CE PK Quadra 04 Construções Ltda.	99,900000%	920	1.029	(109)	(119)	941	(109)	(119)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999890%	7	112	(105)	(78)	81	(105)	(78)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996978%	-	94	(94)	82	3	(94)	82

31/12/2025	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999921%	100	184	(84)	(79)	36	(84)	(79)
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,900000%	102	180	(78)	1.002	151	(78)	1.001
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999520%	385	460	(75)	(74)	8	(75)	(74)
MD BA Bela Vista Empreendimentos Ltda.	99,995252%	318	385	(67)	(71)	23	(67)	(71)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998407%	18	83	(65)	(41)	4	(65)	(41)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999857%	11	63	(52)	(82)	38	(52)	(82)
MD NE Montagens Ltda.	99,997437%	592	632	(40)	(158)	26	(40)	(158)
Mood BA Catolica Construções SPE Ltda.	99,900000%	507	541	(34)	(44)	517	(34)	(44)
Mood BA Sol Bahia Construções SPE Ltda.	99,900000%	359	392	(33)	(43)	321	(33)	(43)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,999031%	3	30	(27)	(2)	3	(27)	(2)
MD SE Beira Mar 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	4.232	4.259	(27)	(37)	4.042	(27)	(37)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999811%	35	57	(22)	(42)	57	(22)	(42)
MD AL Gruta Construções Ltda.	99,999730%	-	21	(21)	(7)	7	(21)	(7)
Mood SE Beira Mar 2 Construções SPE Ltda.	99,910426%	3	23	(20)	(30)	23	(20)	(30)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999825%	-	18	(18)	(33)	17	(18)	(33)
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999218%	157	172	(15)	(15)	172	(15)	(15)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,967859%	800	815	(15)	(28)	811	(15)	(28)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999732%	21	35	(14)	(22)	20	(14)	(22)

31/12/2025		Balço patrimonial						
Provisão para perdas com investimentos (b)	Participação (%)	Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,998192%	-	13	(13)	(13)	13	(13)	(13)
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999081%	-	9	(9)	(9)	9	(9)	(9)
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,900000%	45	54	(9)	127	14	(9)	126
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999350%	18	26	(8)	108	5	(8)	108
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997528%	-	7	(7)	(4)	7	(7)	(4)
MD PE HPBV Ltda.	99,999004%	4	11	(7)	(6)	9	(7)	(6)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999101%	1	8	(7)	(6)	7	(7)	(6)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	-	7	(7)	(2)	4	(7)	(2)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999507%	-	5	(5)	(7)	5	(5)	(7)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996546%	1	4	(3)	(2)	4	(3)	(2)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,992071%	-	3	(3)	(2)	3	(3)	(2)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999680%	1	4	(3)	(2)	4	(3)	(2)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,992107%	-	3	(3)	(3)	3	(3)	(3)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997591%	-	2	(2)	(2)	2	(2)	(2)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999372%	-	2	(2)	(2)	2	(2)	(2)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,910306%	-	2	(2)	(2)	2	(2)	(2)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,988207%	-	2	(2)	(2)	2	(2)	(2)
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	99,843896%	-	2	(2)	(2)	2	(2)	(2)

31/12/2025		Balanco patrimonial						
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,997231%	-	2	(2)	(312)	2	(2)	(313)
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999872%	-	2	(2)	(2)	1	(2)	(2)
MD RN Beach Class Ponta Negra Construções Ltda.	99,924857%	490	492	(2)	(12)	306	(2)	(12)
Total das provisões para perda com investimentos		641.240	856.896	(215.656)	(260.622)	261.600	(210.749)	(260.153)
AFAC's								810.605
Investimentos								1.242.034
Total controladora								2.052.639

31/12/2025		Balanco patrimonial						
	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos								
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	9.635	1.051	8.584	(231)	-	4.292	(116)
Total		9.635	1.051	8.584	(231)	-	4.292	(116)
Total consolidado								4.292

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos ativos, passivos, patrimônio líquido e resultado das investidas estão compostos como segue:

Controladora							
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	2.743.389	1.749.248	994.141	337.769	104.667	1.026.718	338.123
Provisão para perdas com investimentos (b)	364.000	397.357	(33.357)	(44.005)	32.026	(29.142)	(43.546)
Total	3.107.389	2.146.605	960.784	293.764	136.693	997.576	294.577

Consolidado							
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	71.449	30.655	40.794	(232)	11.744	73.457	129
Total	71.449	30.655	40.794	(232)	11.744	73.457	129

31/12/2024		Balanço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD BA Oceania Construções Ltda.	99,999973%	326.846	199.845	127.001	95.168	7.688	127.001	95.168
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999978%	113.168	50.757	62.411	16.563	1.155	62.411	16.563
MD CE BC Meirelles Construções Ltda.	99,999925%	69.693	7.585	62.108	19.651	-	62.108	19.651
MD PE Rooftop Pina Construções SPE Ltda.	99,998385%	308.973	254.998	53.975	65.781	16.493	53.974	65.780
MD CE Quadra 03A Construções Ltda.	99,999830%	111.381	61.525	49.856	28.918	-	49.856	28.918
MD BA Caminho das Arvores SPE Ltda.	99,999928%	60.751	16.246	44.505	17.120	-	44.504	17.120
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,999931%	119.563	77.215	42.348	19.751	5	42.348	19.751
MD BA Vaticano Construções Ltda.	99,999912%	55.833	17.477	38.356	19.147	-	38.356	19.147
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	99,999993%	61.664	24.822	36.842	(35.633)	13.996	36.842	(35.633)
MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE Ltda.	99,999964%	42.916	10.688	32.228	5.165	-	32.228	5.165
MD BA RV Construções Ltda.	99,999696%	62.812	30.647	32.165	14.281	6	32.163	14.281
MD CE Rui Barbosa Construções Ltda.	99,999623%	72.964	42.085	30.879	12.270	1.517	30.879	12.270
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,900000%	69.443	39.232	30.211	(958)	-	30.181	(957)
MD CE BC Aldeota Construções Ltda.	99,999954%	52.302	28.946	23.356	931	-	23.356	931
MD Imóveis Ltda.	99,999955%	26.552	3.643	22.909	(435)	535	22.909	(435)
MD BA Parque Florestal Construções Ltda.	99,999906%	46.541	29.061	17.480	3.416	2.356	17.480	3.416
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,999948%	175.271	158.077	17.194	(1.544)	1.788	17.194	(1.544)
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,999924%	73.349	56.434	16.915	3.862	10.165	16.914	3.862

31/12/2024		Balço patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD BA Jardim Caramuru construções Ltda.	99,999554%	60.533	46.687	13.846	14.437	186	13.846	14.437
MD CE BC Aqua Construções Ltda.	99,900000%	54.049	40.405	13.644	520	-	13.629	520
MD BA Beach Class Bahia Construções Ltda.	99,999931%	14.304	1.304	13.000	(176)	1.226	13.000	(176)
MD CE PK Quadra 06 Construções Ltda.	99,999436%	21.545	8.808	12.737	3.750	247	12.737	3.750
MD PE Planície Construções Ltda.	99,999942%	26.543	15.078	11.465	(6.009)	92	11.465	(6.009)
Mood CE Parque do Cocó Construções Ltda.	99,999915%	14.654	3.349	11.305	150	35	11.305	150
MD RN Parque das Dunas Construções Ltda.	99,999489%	18.402	7.537	10.865	8.827	-	10.865	8.827
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	61.436	29.457	31.979	(479)	11.744	10.660	(160)
MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	99,999800%	41.088	30.927	10.161	4.611	-	10.160	4.611
MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	99,999816%	36.011	26.742	9.269	4.496	-	9.269	4.496
MD CE BC Iracema Construções Ltda.	99,900000%	37.582	28.374	9.208	11.181	-	9.199	11.170
MD PB Miramar Construções SPE Ltda.	99,999289%	22.170	14.119	8.051	8.192	530	8.051	8.192
MD CE BC Porto das Dunas Construções Ltda.	99,999671%	15.182	7.259	7.923	965	84	7.923	965
MD PE Boa Vista Construções Ltda.	99,999872%	9.414	1.597	7.817	(3)	3	7.816	(3)
MD PE Engenho Poeta Construções Ltda.	99,900000%	138.454	131.674	6.780	2.601	911	6.771	2.599
MD PE Navegantes Construções SPE Ltda.	99,999841%	11.448	5.191	6.257	(39)	1.088	6.257	(39)
MD BA Catabas Construções Ltda.	99,999797%	18.072	13.098	4.974	(892)	857	4.974	(892)
MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999515%	29.929	25.433	4.496	2.263	2.556	4.496	2.263

31/12/2024		Balço patrimonial							Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio		Resultado	AFAC	Investimento	
				Líquido					
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	10.013	1.198	8.815		247	-	4.408	289
MD AL Parque Shopping Construções SPE Ltda.	99,999656%	44.293	39.927	4.366		1.676	888	4.366	1.676
MD AL Rooftop Construções Ltda.	99,999072%	15.805	11.600	4.205		3.035	-	4.204	3.035
Mood PE Recife Construções SPE Ltda.	99,999823%	23.312	19.336	3.976		(1.606)	5.616	3.976	(1.606)
MD PE Capibaribe Construções Ltda.	99,900000%	4.487	688	3.799		(137)	-	3.795	(137)
MD BA Sapucaia Construções Ltda.	99,999406%	25.799	22.082	3.717		974	1.043	3.717	974
Mood BA Costa Azul Construções Ltda.	99,999514%	21.619	18.015	3.604		1.548	11.291	3.604	1.548
MD CE PK Quadra 05 Construção Ltda.	99,997437%	26.057	22.637	3.420		3.039	1.223	3.420	3.039
MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	99,999180%	14.163	11.203	2.960		1.758	-	2.960	1.758
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,900000%	9.209	6.897	2.312		(3.198)	-	2.310	(3.195)
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,999572%	4.238	2.334	1.904		905	56	1.903	905
MD BA Ondina Construções Ltda.	99,999667%	4.004	2.239	1.765		(1.235)	1.358	1.765	(1.235)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999358%	1.504	80	1.424		(3)	7	1.423	(3)
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999984%	3.832	2.410	1.422		(543)	-	1.421	(543)
MD BA Orquidário Construções SPE Ltda.	99,900000%	8.400	7.018	1.382		(2.857)	246	1.381	(2.854)
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,958352%	1.319	290	1.029		(17)	-	1.028	(17)
Global MD Evolution Beach Park Empreendimento Ltda.	99,999950%	6.029	5.033	996		(352)	23	996	(352)
MD CE Visconde de Maua Construções Ltda.	99,999534%	2.359	1.432	927		(1.210)	1.353	927	(1.210)

31/12/2024		Balanco patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD RN Trairi Construções SPE Ltda.	99,999516%	5.913	4.986	927	(1.056)	114	927	(1.056)
MD CE Fátima Construções Ltda.	99,998995%	859	4	855	(79)	4	855	(79)
Mood Candelaria SPE Ltda.	99,998711%	10.341	9.650	691	(17)	36	691	(17)
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.552	1.894	658	(1.372)	52	658	(1.370)
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,935691%	3.708	3.085	623	608	274	623	608
MD PB Brisamar 02 Construções SPE Ltda.	99,997733%	557	124	433	(4)	124	433	(4)
MD BA Cyano Construções Ltda.	99,997037%	514	179	335	(3)	144	335	(3)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999875%	623	309	314	(10)	6	313	(10)
MD RN SGA Etapa 1 Construções SPE Ltda.	99,997208%	309	2	307	(3)	2	307	(3)
MD PE Lote 3B Construções SPE Ltda.	99,996528%	376	92	284	(2)	92	283	(2)
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	337	102	235	10	1	234	10
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999962%	454	223	231	(33)	16	231	(33)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999774%	226	3	223	(19)	3	223	(19)
MD PE Lote 4 Construções SPE Ltda.	99,995486%	405	189	216	(3)	189	216	(3)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999925%	259	134	125	(6)	6	125	(6)
MD AL Via Express Construções SPE Ltda.	99,995728%	940	821	119	(109)	802	119	(109)
MD BA Arvoredo Construções Ltda.	99,995851%	336	217	119	(122)	202	119	(122)
MD NE Montagens Ltda.	99,997437%	1.270	1.152	118	(107)	12	118	(107)

31/12/2024		Balanco patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999924%	269	155	114	(89)	-	114	(89)
MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,900000%	1.001	887	114	1.841	714	113	1.839
MD PE Lote 3A Construções SPE Ltda.	99,999244%	1.734	1.638	96	(1.224)	1.568	96	(1.224)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999781%	78	4	74	72	4	74	72
MD Service Ltda.	99,999886%	72	6	66	(13)	1	66	(13)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999702%	178	124	54	(1)	16	54	(1)
MD RN Floriano Construções SPE Ltda.	99,977282%	67	30	37	(4)	29	37	(4)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996879%	25	1	24	2	1	24	2
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999642%	27	8	19	4	4	19	4
MD PB Altiplano Construções Ltda.	99,966106%	1.334	1.321	13	(14)	1.306	13	(14)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999670%	17	5	12	(4)	3	12	(4)
MD PE Shopping Park Ltda.	99,999727%	132	121	11	(15)	7	11	(15)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999734%	13	2	11	(2)	2	11	(2)
MD SE Beira Mar 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
MD RN Beach Class Natal Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	1	9	(1)	1	9	(1)
MD PB Jacaré Construções SPE Ltda.	99,900000%	101	92	9	(1)	51	9	(1)
Mood SE Beira Mar 2 Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	1	9	(1)	1	9	(1)
MD RN Seridó Construções SPE Ltda.	99,900000%	51	42	9	(1)	1	9	(1)

31/12/2024		Balanco patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD SE Beira Mar 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	33	24	9	(1)	23	9	(1)
Mood SE Beira Mar 1 Construções SPE Ltda.	99,900000%	274	265	9	(1)	260	9	(1)
MD NE Negócios Ltda.	99,924835%	8	-	8	(3)	-	8	(3)
MD NE Assessoria Ltda.	99,916694%	8	-	8	(2)	-	8	(2)
Mood Guaxuma Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	9	1	8	(2)	1	8	(2)
Mood AL Jacarecica Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	112	105	7	(3)	101	7	(3)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,999732%	25	18	7	(3)	2	7	(3)
MD RN Beach Class Ponta Negra Construções Ltda.	99,900000%	29	22	7	(3)	20	7	(3)
MD NE Equipamentos Ltda.	99,923000%	6	-	6	(6)	-	6	(6)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999857%	47	42	5	(53)	26	5	(53)
MD PE Rosarinho Construções Ltda.	99,990429%	5	-	5	(3)	-	5	(3)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999811%	20	15	5	(17)	15	5	(17)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999928%	4	-	4	(7)	-	4	(7)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,995252%	339	335	4	(52)	-	4	(52)
MD BA Aquarius Construções Ltda.	99,900000%	62	58	4	(6)	46	4	(6)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999507%	6	4	2	(155)	4	2	(155)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999601%	13	13	-	(9)	13	-	(9)
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total dos investimentos		2.743.389	1.749.248	994.141	337.769	104.667	1.026.718	338.123

31/12/2024		Balanco patrimonial						
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,999218%	302.630	310.960	(8.330)	(13.406)	14.310	(8.330)	(13.406)
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	854	7.424	(6.570)	(525)	3.352	(3.285)	(263)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999721%	6	2.107	(2.101)	(1.340)	2.105	(2.101)	(1.340)
MD BA Dumare Construções Ltda.	99,900000%	5.285	6.557	(1.272)	(8.512)	1.801	(1.271)	(8.504)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,998153%	360	1.622	(1.262)	(203)	310	(1.262)	(203)
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999977%	1.101	2.195	(1.094)	(194)	688	(1.094)	(194)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999847%	217	1.076	(859)	(934)	3	(859)	(934)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999944%	167	932	(765)	(366)	501	(765)	(366)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999941%	1	592	(591)	(812)	53	(591)	(812)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999946%	23	585	(562)	(1.363)	393	(562)	(1.363)
MD PE Lote 5 Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	537	(537)	(537)	-	(536)	(536)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	440	1.510	(1.070)	13	1.203	(535)	7
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999971%	1	506	(505)	(1.226)	222	(505)	(1.226)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999792%	1	494	(493)	340	25	(493)	340
MD PE Aurora Residence Construções SPE Ltda.	99,973686%	1	488	(487)	(525)	-	(487)	(525)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	-	487	(487)	(196)	169	(486)	(196)
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,900000%	946	1.409	(463)	(8.829)	141	(462)	(8.820)
MD PE Lote 2 Construções SPE Ltda.	99,996644%	538	999	(461)	(757)	981	(461)	(757)

31/12/2024		Balço patrimonial						
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Patrimônio				AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Líquido	Resultado			
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999979%	5	447	(442)	(385)	7	(442)	(385)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999917%	14	429	(415)	(7)	2	(415)	(7)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,998407%	9	420	(411)	(35)	400	(411)	(35)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,975988%	-	404	(404)	(2)	1	(404)	(2)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	103	883	(780)	(368)	239	(390)	(184)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,998252%	8	364	(356)	(223)	24	(356)	(223)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999922%	127	425	(298)	(156)	4	(298)	(156)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999943%	39	332	(293)	(385)	161	(293)	(385)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,999910%	170	449	(279)	(8)	1	(279)	(8)
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999918%	132	360	(228)	(299)	46	(228)	(299)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,996908%	-	184	(184)	(4)	8	(184)	(4)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999908%	40	199	(159)	(138)	39	(159)	(138)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998913%	6	149	(143)	(9)	14	(143)	(9)
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999785%	1	128	(127)	(30)	21	(127)	(30)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999348%	8	130	(122)	(4)	6	(122)	(4)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,998242%	18	101	(83)	38	23	(83)	38
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,999981%	610	691	(81)	(107)	85	(81)	(107)
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,985228%	1.124	1.203	(79)	21	218	(79)	21

31/12/2024		Balanco patrimonial						
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Mood CE Praia do Futuro Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.988	3.058	(70)	(80)	1.368	(70)	(80)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,900000%	973	1.038	(65)	(75)	186	(65)	(75)
MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda.	99,900000%	200	255	(55)	(65)	245	(55)	(65)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999508%	385	435	(50)	(322)	29	(50)	(322)
MD BA Horto Jardim Construções Ltda.	99,900000%	258	302	(44)	(54)	302	(44)	(54)
Mood PB Eptácio Construções SPE Ltda.	99,900000%	363	395	(32)	(42)	373	(32)	(42)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999963%	3	33	(30)	(86)	4	(30)	(86)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999890%	6	32	(26)	(5)	1	(26)	(5)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,999031%	2	27	(25)	(26)	-	(25)	(26)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999729%	-	23	(23)	(5)	8	(23)	(5)
MD AL Patacho Construções SPE Ltda.	99,900000%	38.673	38.689	(16)	(632)	-	(16)	(631)
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999945%	1	14	(13)	(26)	2	(13)	(26)
MD CE BC Abolição Construções Ltda.	99,900000%	5	18	(13)	(23)	18	(13)	(23)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999847%	76	88	(12)	(79)	45	(12)	(79)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997531%	-	10	(10)	(11)	10	(10)	(11)
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,999967%	-	9	(9)	(31)	8	(9)	(31)
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999075%	-	8	(8)	-	8	(8)	-
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999778%	-	6	(6)	(5)	1	(6)	(5)

31/12/2024		Balanco patrimonial						
Provisão para perda com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999215%	-	5	(5)	(35)	5	(5)	(35)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999370%	-	5	(5)	(4)	5	(5)	(4)
MD PE Novo Jardim Construções Ltda.	99,266862%	-	5	(5)	(3)	5	(5)	(3)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999921%	92	96	(4)	(23)	-	(4)	(23)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,998178%	1	5	(4)	(7)	5	(4)	(7)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999317%	-	4	(4)	(5)	4	(4)	(5)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999679%	1	5	(4)	(2)	3	(4)	(2)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,987681%	-	4	(4)	(2)	4	(4)	(2)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,997528%	1	4	(3)	(3)	4	(3)	(3)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,960574%	13	16	(3)	(1)	16	(3)	(1)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,882519%	-	3	(3)	(1)	3	(3)	(1)
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.268	3.272	(4)	(1)	1.772	(3)	(1)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,999982%	1.698	1.701	(3)	(739)	27	(3)	(739)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,991980%	1	3	(2)	(3)	2	(2)	(3)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999101%	1	2	(1)	(89)	-	(1)	(89)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996546%	1	2	(1)	(3)	2	(1)	(3)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,992071%	2	3	(1)	(4)	3	(1)	(4)
MD PE HPBV Ltda.	99,999004%	3	4	(1)	(40)	2	(1)	(40)
Total das provisões para perda com investimentos		364.000	397.357	(33.357)	(44.005)	32.026	(29.142)	(43.546)
AFAC's								136.693
Investimentos								1.026.718
Total controladora								1.163.411

31/12/2024		Balanco patrimonial						
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	10.013	1.198	8.815	247	-	4.408	289
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	61.436	29.457	31.979	(479)	11.744	10.660	(160)
Juros capitalizados - Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		71.449	30.655	40.794	(232)	11.744	73.457	129
AFAC's								11.744
Investimentos								73.457
Total consolidado								85.201



Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras

Pelo presente instrumento, o Diretor de Relações com Investidores e o Diretor Financeiro da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Recife, 11 de março de 2026.

Diogo de Barral Araújo

Diretor de Relações com Investidores

Diego Freire Wanderley

Diretor Financeiro



Declaração dos Diretores sobre o relatório do auditor independente

Pelo presente instrumento, o Diretor de Relações com Investidores e o Diretor Financeiro da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com o Relatório de Revisão da Grant Thornton Auditores Independentes, referente às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Recife, 11 de março de 2026.

Diogo de Barral Araújo

Diretor de Relações com Investidores

Diego Freire Wanderley

Diretor Financeiro



PARECER DO COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCOS

Os membros do Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos da Moura Dubeux Engenharia S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (c), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Grant Thornton Auditores Independentes, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Recife, 03 de março de 2026.

Coordenador: Geraldo Sardinha

Membro: Gilberto Loureiro

Membro: Emilio Calado



RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2025

1. Apresentação

O Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos ("Comitê") da Companhia foi instalado em 07 de janeiro de 2020, nos moldes de comitê não estatutário, mediante eleição dos membros pelo Conselho de Administração, com mandato inicial de 1 (um) ano a partir da data de sua constituição. Em 16 de novembro de 2021, foi aprovado a transformação do comitê em um órgão estatutário de natureza permanente através de alteração no Estatuto Social, artigo 17 parágrafo único, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

O Comitê é um órgão colegiado, estatutário, de caráter permanente e de assessoramento, vinculado diretamente ao Conselho de Administração da Companhia, com a finalidade de exercer a fiscalização, controle e assessoramento dos administradores da Companhia nas atividades de sua competência. A atuação do Comitê consiste primariamente: no assessoramento e aconselhamento do Conselho de Administração, na supervisão da qualidade e integridade dos relatórios financeiros da Companhia, bem como da aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, assim como garantir a efetividade à gestão de risco e das auditorias interna e independente.

O comitê é formado por 3 membros independentes. Desde sua criação, o Comitê é coordenado por um membro independente do Conselho de Administração e composto por dois membros externos, sendo dois deles com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

Nome	Função	Independente	Membro desde
Geraldo Sardinha	Coordenador	Sim	Janeiro de 2020
Gilberto Loureiro	Membro externo e especialista em contabilidade societária	Sim	Junho de 2020
Paulo Tavares ¹	Membro externo e especialista em contabilidade societária	Sim	Janeiro de 2021
Emílio Calado	Membro externo e especialista em contabilidade societária	Sim	Março de 2026

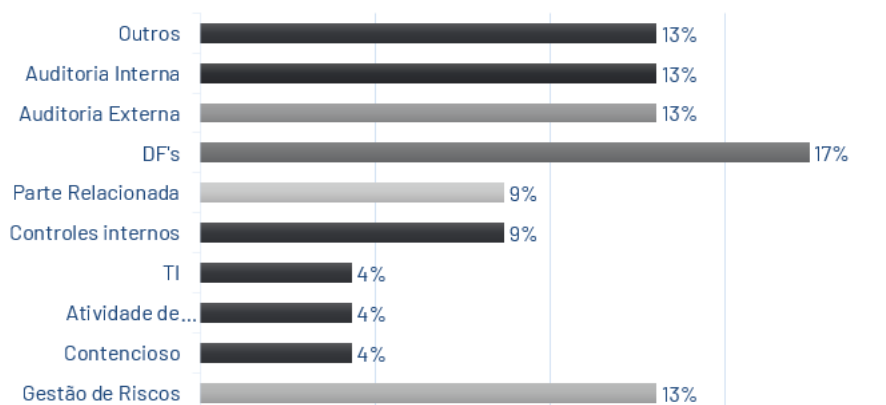
¹falecido em janeiro de 2026



RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2025

2. Temas de principal interesse



Ao considerarmos o planejamento das reuniões do Comitê, foi estabelecido os temas de principal interesse que direcionaram nosso monitoramento. O gráfico acima demonstra, em termos percentuais, os principais temas discutidos nas reuniões de 2025.

2.1. Atividades, resultados e principais recomendações

Ao longo de 2025, foram realizadas 10 reuniões, através das quais o Comitê de Auditoria e Riscos executou os seguintes acompanhamentos.

Atividades

- Avaliação e comparação dos procedimentos adotados pela Companhia com os normativos contábeis e práticas de mercado;
- Realização de discussões periódicas e privadas para acompanhamento dos trabalhos da auditoria externa;
- Avaliação para assegurar a manutenção da efetiva independência dos auditores externos em 2025, conforme as normas aplicáveis e as boas práticas;
- Monitoramento do plano de ação da Companhia para correção dos pontos de deficiências de controles, apontados pelos auditores externos na data base de 31.12.2024;
- Acompanhamento da execução dos trabalhos da Auditoria Interna;
- Acompanhamento da execução dos trabalhos de Gestão de Riscos na Companhia;



RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2025

- Acompanhamento do lançamento da nova marca Un1ca e seus desdobramentos;
- Acompanhamento da pauta da reforma tributária e seus impactos ao negócio;
- Atualização da Política de Investimento;

Recomendação ao Conselho de Administração

- Aprovar o relatório da administração, demonstrações financeiras e informações trimestrais intermediárias;
- Aprovar o Desempenho da Auditoria Interna de 2025;
- Aprovar o Orçamento e Plano de Auditoria Interna para 2025;
- Aprovações e monitoramento dos saldos e transações com Partes Relacionadas de 2025.

3. Avaliação dos controles internos e gerenciamento de riscos

3.1 Controles internos

O comitê realizou o acompanhamento junto aos auditores externos (Grant Thornton) e Auditoria Interna da Companhia, avaliando a efetividade dos sistemas de controles internos e a evolução de deficiências de controle interno, bem como suas remediações.

O Comitê participou de discussões acerca do mapeamento dos controles internos associados à mitigação de riscos, bem como as áreas e processos correlacionados. Nas reuniões foram realizados acompanhamentos das causas e consequências das deficiências identificadas, bem como os planos de ação para implementação de medidas corretivas.

3.2 Gestão de Riscos

O Comitê monitorou ao longo de 2025, os resultados dos trabalhos da área de Gestão de risco. Foram acompanhados os desdobramentos do plano de trabalho, riscos e controles mapeados e seus respectivos indicadores. Assim como supervisionou a adequação dos recursos atribuídos ao processo de gestão dos riscos, a execução dos planos de ação para o tratamento dos riscos, prazos e seus respectivos responsáveis.



RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2025

Portanto, o Comitê avaliou a adequação das estruturas de controles internos para a gestão de riscos, concluindo que estas estão aderentes as práticas de mercado e exigências legais e regulatórias aplicáveis. Nesse sentido, houve ainda o monitoramento da revisão anual dos fatores de risco apresentados no Formulário de Referência.

5. Avaliação da auditoria interna e auditoria independente

O Comitê realizou o acompanhamento permanente dos trabalhos desenvolvidos pela auditoria interna. E como parte de seu papel de supervisão o comitê avaliou que as atividades executadas pela auditoria interna em (a) aferir a adequação do controle interno, (b) efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e (c) auferir confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando que o preparo de demonstrações financeiras, foram conduzidas de acordo com as melhores práticas.

O comitê realizou reuniões periódicas com os auditores independentes, para entendimento do efetivo funcionamento dos trabalhos de auditoria externa. O comitê discutiu e avaliou a eficácia, objetividade e independência do auditor e debateu os resultados desta avaliação com o Conselho de Administração. O comitê concluiu pela efetividade da atuação da auditoria independente da Grant Thornton.

6. Avaliação dos relatórios financeiros do período

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam o exame e análise das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes da Grant Thornton e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

E decidiram, por unanimidade, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira, e recomendam sua aprovação pelo Conselho de Administração e o seu encaminhamento à assembleia geral ordinária para deliberação pelos acionistas da Companhia.



RELATÓRIO ANUAL EXECUTIVO

COMITÊ ESTATUTÁRIO DE AUDITORIA E RISCO EXERCÍCIO SOCIAL 2025

Recife, 05 de Março de 2026

Geraldo Sardinha Pinto Filho
Coordenador do Comitê

Leila Oliveira Alves
Secretária do Comitê

Gilberto Loureiro
Membro do Comitê

Emílio Calado
Membro do Comitê

Tassya Maelle Martins
Gerente de Auditoria Interna & Riscos





Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Moura Dubeux” ou “Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, em reunião iniciada em 05 de março de 2026, no escritório da Companhia localizado Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar – parte, Boa Viagem, cidade de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 51.011-050 e também por vídeo conferência, procedeu ao exame e análise das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório dos auditores independentes (“Demonstrações Financeiras”).

Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela administração, os membros do Conselho Fiscal opinaram favoravelmente às Demonstrações Financeiras, concluindo que elas expressam adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e autorizando a submissão dos referidos documentos à apreciação da assembleia geral ordinária da Companhia, recomendando aos acionistas a sua aprovação integral.

Em consonância com o disposto no artigo 163 da Lei n.º 6.404, de 1976, opinaram pelo encaminhamento destes documentos para apreciação em assembleia geral ordinária da Companhia.

Presidente: Thiago Arraes de Alencar Norões

Conselheiro: Gustavo Carvalho Reis

Conselheiro: Mario Roberto Perrone Lopes