

RNI Negócios Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de
2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	12
Demonstrações dos valores adicionados	13
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	14



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Avenida Presidente Vargas, 2.121
Salas 1401 a 1405, 1409 e 1410 - Jardim América
Edifício Times Square Business
14020-260 - Ribeirão Preto/SP - Brasil
Caixa Postal 457 - CEP 14001-970 - Ribeirão Preto/SP - Brasil
Telefone +55 (16) 3323-6650
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e acionistas da

RNI Negócios Imobiliários S.A.

São José do Rio Preto – São Paulo

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), e suas controladas, 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada, da RNI Negócios Imobiliários S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus 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*), 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 dos auditores 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 as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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 – Receita de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Reconhecimento de receita (“POC”)

Veja notas explicativas nº 2.5 (i e ii), nº 3 (b) e nº 18 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – <i>Revenue from contract with customer</i>) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: – Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles chaves implementados pela Companhia e suas controladas no processo de determinação do estágio de conclusão das respectivas unidades imobiliárias e da determinação das estimativas de custos; – Inspecionamos, as formalizações das aprovações dos orçamentos das obras remanescentes em andamento, com as respectivas aprovações internas; – Confrontamos, por meio de amostragem, os custos incorridos e o valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte; – Por meio de recálculo realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período; – Confrontamos, por amostragem, os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado; – Com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra;

	– Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis; e – Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia. Como resultado do entendimento do desenho dos controles internos relevantes relacionados ao processo de determinação do estágio de conclusão das respectivas unidades imobiliárias e da determinação das estimativas de custos, identificamos a necessidade de melhorias dos controles internos que alteraram nossa abordagem de auditoria e, conseqüentemente, ampliaram a extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados para obtermos evidência de auditoria suficiente e apropriada. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.
Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado	

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de *IFRS Accounting Standards* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

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 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*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades dos auditores 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 individuais e consolidadas.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

Ribeirão Preto - SP, 18 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027666/O-5 F SP


Gustavo de Souza Matthiesen
Contador CRC SP-293539/O-8

Assinado por:

E7E0E86483424B9...

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024			2025	2024	2025	2024
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	222	18.443	20.894	41.626	Fornecedores		1.644	2.197	48.075	32.582
Créditos perante clientes	6	-	-	272.154	330.102	Empréstimos e financiamentos	10	91.050	37.256	188.244	156.305
Contas a receber por alienação cotas	8 / 12	27.292	10.344	27.292	10.344	Cessão de recebíveis	6.1	-	-	47.006	27.311
Contas a receber por venda de terrenos		1.136	1.173	1.584	1.812	Obrigações sociais e trabalhistas		3.378	3.808	7.248	8.840
Imóveis a comercializar	7	-	10.759	230.993	233.292	Obrigações tributárias		512	937	5.512	5.488
Créditos com terceiros		3.040	2.793	10.111	13.087	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	640	61.521	71.759
Despesas comerciais a apropriar		-	-	6.762	15.651	Impostos diferidos	13	105	263	8.650	9.802
Despesas antecipadas		865	1.279	1.078	2.156	Provisões para garantias		-	-	8.104	10.067
Outros créditos		1.612	1.474	6.905	6.245	Adiantamentos de clientes		8	8	18.496	44.521
Total do ativo circulante		34.167	46.265	577.773	654.315	Débitos com partes relacionadas	12	56.677	47.873	1.587	2.629
						Provisões para perdas em investidas	8	4.036	4.519	-	-
						Outras contas a pagar		5.093	7.599	22.679	34.026
						Total do passivo circulante		162.503	105.100	417.122	403.330
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Impostos diferidos	13	82	-	15.002	20.472
Aplicações financeiras	5	74	93	5.731	7.955	Empréstimos e financiamentos	10	206.033	304.593	303.793	425.598
Créditos perante clientes	6	-	-	201.196	327.936	Cessão de recebíveis	6.1	-	-	51.147	34.082
Contas a receber por alienação cotas	8 / 12	53.832	105.722	53.832	105.722	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	14	8.620	12.181	29.322	15.928
Contas a receber por venda de terrenos		891	1.672	2.047	3.115	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	39.295	244.461	124.754	423.007
Imóveis a comercializar	7	53.625	244.280	141.154	451.645	Adiantamentos de clientes por compra de terrenos	11	14.330	-	14.330	-
Depósitos judiciais		788	763	1.786	1.467	Total do passivo não circulante		268.360	561.235	538.348	919.087
Créditos com terceiros		1.358	1.675	752	688	Total do passivo		430.863	666.335	955.470	1.322.417
Créditos com partes relacionadas	12	39.493	97.178	14.386	9.590	Patrimônio líquido	15				
		150.061	451.383	420.884	908.118	Atribuível aos acionistas da Controladora					
Investimentos	8	310.282	423.924	36.506	34.129	Capital social		512.438	512.438	512.438	512.438
Imobilizado	9	8.265	8.774	9.783	12.883	Ajustes de avaliação patrimonial		(29.397)	(34.909)	(29.397)	(34.909)
Intangível		2.970	4.442	2.970	4.442	Ações em tesouraria		(15.876)	(15.876)	(15.876)	(15.876)
Total do ativo não circulante		471.578	888.523	470.143	959.572	Prejuízos acumulados		(392.283)	(193.200)	(392.283)	(193.200)
								74.882	268.453	74.882	268.453
						Participação dos não controladores em investidas		-	-	17.564	23.017
						Total do patrimônio líquido		74.882	268.453	92.446	291.470
Total do ativo		505.745	934.788	1.047.916	1.613.887	Total do passivo e patrimônio líquido		505.745	934.788	1.047.916	1.613.887

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por ação - Básico e diluído)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	18	(154)	(86)	349.314	541.312
Custo dos empreendimentos vendidos	19	-	-	(312.665)	(457.453)
(Prejuízo) lucro bruto		(154)	(86)	36.649	83.859
Despesas operacionais					
Comerciais e vendas	19	(1.733)	(4.937)	(34.147)	(58.865)
Gerais e administrativas	19	(39.932)	(49.135)	(71.964)	(59.971)
Provisão para perdas esperadas	19	-	-	(12.286)	(9.869)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	20	(9.699)	633	(54.961)	(11.557)
		(51.364)	(53.439)	(173.358)	(140.262)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(103.570)	(43.638)	6.645	6.299
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos		(155.088)	(97.163)	(130.064)	(50.104)
Receita (despesas) financeiras					
Receitas financeiras	21	7.751	10.371	11.634	18.391
Despesas financeiras	21	(50.481)	(56.047)	(78.428)	(75.440)
Variações monetárias, líquidas	21	(1.265)	975	9.716	(13.263)
		(43.995)	(44.701)	(57.078)	(70.312)
Prejuízo antes dos impostos		(199.083)	(141.864)	(187.142)	(120.416)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	13	-	-	(15.587)	(15.216)
Diferidos	13	-	-	3.117	(1.029)
	13	-	-	(12.470)	(16.245)
Prejuízo líquido do exercício		(199.083)	(141.864)	(199.612)	(136.661)
Resultado atribuído para:					
Participação de controladores		(199.083)	(141.864)	(199.083)	(141.864)
Participação dos não controladores em investidas		-	-	(529)	5.203
Resultado por ação					
Básico e diluído (R\$ por ação)	16	(4,71727)	(3,36147)	(4,71727)	(3,36147)

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Prejuízo líquido do exercício	(199.083)	(141.864)	(199.612)	(136.661)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(199.083)	(141.864)	(199.612)	(136.661)
Resultado abrangente atribuído para:				
Participação de controladores	(199.083)	(141.864)	(199.083)	(141.864)
Participação de não controladores em investidas	-	-	(529)	5.203
	(199.083)	(141.864)	(199.612)	(136.661)

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Nota	Atribuível aos acionistas controladores					Participação de acionistas não controladores em investidas	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Ajustes de avaliação patrimonial	Ações em tesouraria	Prejuízos acumulados	Total		
Saldos em 31 de dezembro de 2023	512.438	-	(15.876)	(51.336)	445.226	15.927	461.153
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(141.864)	(141.864)	5.203	(136.661)
Transações entre sócios	8.1 / 15 b)	(34.909)	-	-	(34.909)	-	(34.909)
Mutações de patrimônio líquido na participação de não controladores em investidas:							
Aumento de participação de não controladores	15 g)	-	-	-	-	5.128	5.128
Redução de participação de não controladores	15 g)	-	-	-	-	(3.241)	(3.241)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	512.438	(34.909)	(15.876)	(193.200)	268.453	23.017	291.470
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(199.083)	(199.083)	(529)	(199.612)
Transações entre sócios	1.1 / 15 b)	5.512	-	-	5.512	-	5.512
Mutações de patrimônio líquido na participação de não controladores em investidas:							
Aumento de participação de não controladores	15 g)	-	-	-	-	7.189	7.189
Redução de participação de não controladores	15 g)	-	-	-	-	(12.113)	(12.113)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	512.438	(29.397)	(15.876)	(392.283)	74.882	17.564	92.446

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo antes dos impostos		(199.083)	(141.864)	(187.142)	(120.416)
Ajustes para reconciliar o lucro/prejuízo ao caixa líquido decorrente das atividades operacionais:					
Depreciação / amortização	9	2.070	2.087	4.147	6.692
Resultado de equivalência patrimonial	8	103.570	43.638	(6.645)	(6.299)
Provisão para perdas esperadas	6	-	-	12.286	9.869
Baixa de custo de investimento	8	-	579	-	-
Ajuste a valor presente		-	-	(3.399)	(1.896)
Valor residual pela baixa de imobilizado	9	12	277	495	277
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	14	(3.561)	11.726	13.394	15.403
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	22	49.328	34.323	78.929	77.253
Provisões para garantias		-	-	2.499	3.417
Variação nos ativos operacionais					
Créditos perante clientes	6	-	-	175.801	19.417
Contas a receber por venda de terrenos		818	4.137	1.296	9.513
Contas a receber por alienação cotas	8 / 12	(5.322)	10.100	(6.236)	10.100
Imóveis a comercializar	7	9.938	2.014	42.672	41.557
Créditos com terceiros		70	11.466	2.912	4.267
Despesas comerciais a apropriar		-	-	8.889	4.049
Despesas antecipadas		414	142	1.078	(145)
Outros créditos		(138)	1.339	(660)	(568)
Aplicações de partes relacionadas	12	(49.160)	(115.966)	(4.970)	(5.156)
Resgate de partes relacionadas	12	106.845	99.323	3.431	510
Depósitos judiciais		(25)	700	(319)	677
Variação nos passivos operacionais					
Fornecedores		(553)	(890)	15.573	(18.233)
Cessão de recebíveis - Liberação de contrato	6.1	-	-	72.499	-
Cessão de recebíveis - Juros provisionados	6.1	-	-	17.149	11.180
Cessão de recebíveis - Valores repassados	6.1	-	-	(52.888)	(32.829)
Obrigações tributárias e sociais		(931)	(7.021)	(7.421)	(6.678)
Contas a pagar por aquisição de imóveis e Adiantamentos de clientes por compra de terrenos	11	-	-	(40.845)	(40.705)
Adiantamento de clientes		-	-	(26.025)	(13.819)
Provisões para garantias		-	-	(4.462)	(2.157)
Captações de partes relacionadas	12	106.339	49.403	250	1.202
Pagamento de partes relacionadas	12	(97.535)	(79.236)	(1.292)	(511)
Outras contas a pagar		(2.506)	(2.002)	(11.347)	9.121
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		20.590	(75.725)	99.649	(24.908)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	22	(57.600)	(54.277)	(84.907)	(98.507)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social		-	-	(13.211)	(14.844)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		(37.010)	(130.002)	1.531	(138.259)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Caixa e equivalentes de caixa de controladas		-	-	(3)	(146)
Aquisição de imobilizado e intangível	9	(101)	(1.311)	(118)	(1.786)
Aumento de investimentos	8	(117.534)	(145.948)	-	1
Recebimento de redução de capital e lucros de investimentos	8	100.155	102.614	4.248	3.190
Recebimento na venda/baixa de investimento	8	72.744	63.981	60.198	129.981
Aplicações financeiras e rendimentos	5	(29)	(20.227)	(3.789)	(21.005)
Resgate de aplicações financeiras	5	48	20.185	6.013	20.341
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos		55.283	19.294	66.549	130.576
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Pagamento de empréstimos e financiamentos	22	(36.516)	(167.897)	(248.251)	(511.248)
Captação de empréstimos e financiamentos	22	22	250.000	164.363	471.376
Dos não controladores:					
Aumento de capital social de não controladores	15 g)	-	-	7.189	5.128
Redução de capital social de não controladores	15 g)	-	-	(12.113)	(3.241)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos		(36.494)	82.103	(88.812)	(37.985)
Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos		(18.221)	(28.605)	(20.732)	(45.668)
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	5	18.443	47.048	41.626	87.294
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	5	222	18.443	20.894	41.626
Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos		(18.221)	(28.605)	(20.732)	(45.668)

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Demonstrações dos valores adicionados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas	1.810	6.927	351.803	561.038
Receita de empreendimentos vendidos	(127)	(69)	356.670	553.288
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(12.286)	(9.869)
Outras receitas	1.937	6.996	7.419	17.619
Insumos adquiridos de terceiros	(26.362)	(56.206)	(413.262)	(543.794)
Custos dos empreendimentos vendidos	-	-	(267.767)	(397.942)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(23.833)	(29.329)	(123.570)	(90.564)
Outras despesas	(2.529)	(26.877)	(21.925)	(55.288)
Valor distribuído bruto	(24.552)	(49.279)	(61.459)	17.244
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(2.070)	(2.087)	(4.147)	(6.692)
Valor adicionado (distribuído) líquido	(26.622)	(51.366)	(65.606)	10.552
Valor adicionado (distribuído) recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(103.570)	(43.638)	6.645	6.299
Receita financeira	14.407	19.088	27.638	45.128
Valor adicionado a distribuir	<u>(115.785)</u>	<u>(75.916)</u>	<u>(31.323)</u>	<u>61.979</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	19.889	19.544	22.319	20.760
Remuneração direta	14.240	14.703	16.436	15.698
Benefícios	3.820	3.514	4.053	3.728
F.G.T.S.	1.829	1.327	1.830	1.334
Impostos, Taxas e Contribuições	3.488	3.644	24.455	32.147
Federais	3.477	3.634	23.597	31.985
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	11	10	858	162
Remuneração de capitais de terceiros	59.921	42.760	121.515	145.733
Juros	59.921	42.760	121.515	145.733
Remuneração de capitais próprios	(199.083)	(141.864)	(199.612)	(136.661)
Prejuízos retidos	(199.083)	(141.864)	(199.083)	(141.864)
Participação não controladores nos resultados	-	-	(529)	5.203
Valor distribuído	<u>(115.785)</u>	<u>(75.916)</u>	<u>(31.323)</u>	<u>61.979</u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia") com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15085-485, tem como objeto social a compra e a venda de imóveis, o desmembramento ou o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, a prestação de serviços a terceiros e a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários de empreendimentos próprios ou de terceiros.

A Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs.

A Companhia atua no segmento de **Incorporação** desenvolvendo um sólido portfólio de imóveis no padrão médio e imóveis enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) que seguem o formato de condomínio fechado e oferecem soluções integradas de qualidade, lazer, segurança e serviços, e **Urbanismo**, que tem como foco administrar carteira remanescente dos empreendimentos lançados pela Companhia e suas controladas.

As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na nota explicativa nº 8.

Registrada na CVM desde janeiro de 2007, sob o código CVM 20451, identificada pelo código RDNI3, sendo as suas ações negociadas até 16 de dezembro de 2025 (data que as ações de emissão da Companhia deixaram de ser negociadas na B3 mediante deferimento do pedido de conversão de registro para a categoria "B", conforme de Oferta Pública de Aquisição ("OPA") iniciada em 13 de agosto de 2025).

1.1 Oferta Pública de Aquisição - OPA

Em 13 de agosto de 2025 a Companhia publicou fato relevante comunicando que, nesta data, sua acionista controladora Rodobens Participações S.A., protocolou pedido de registro de Oferta Pública de Aquisição ("OPA") de ações ordinárias de emissão da Companhia, para conversão de registro de companhia aberta perante a CVM de emissora de valores mobiliários categoria "A" para "B", e a consequente saída do segmento especial de listagem Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Novo Mercado").

A OPA será destinada à totalidade das ações ordinárias de emissão da RNI, exceto por aquelas detidas direta ou indiretamente pela controladora Rodobens Participações S.A., por pessoas a ela vinculadas, e as ações em tesouraria, isto é, às 15.310.176 ações ordinárias de emissão da RNI em circulação, correspondentes a aproximadamente 34,98% do capital social total e votante da Companhia.

O preço atribuído pela controladora Rodobens Participações S.A. para cada Ação Objeto será de R\$ 2,13 (dois reais e treze centavos) por ação, na qual excede o valor justo por ação da Companhia resultante do laudo de avaliação que considera o plano de negócios da Companhia ajustado em decorrência da suspensão de seus lançamentos imobiliários aprovada pelo Conselho de Administração nesta data e que entende que a OPA representa oportunidade de liquidez aos acionistas da Companhia, diante das mudanças em seu modelo de negócios a serem promovidas pela administração da Companhia.

Ainda em 13 de agosto de 2025, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, considerando a manutenção da atual situação econômica quanto a custo de capital e o seu impacto material nas Taxas Internas de Retorno (TIR), os conselheiros decidiram aprovar a suspensão temporária de lançamentos imobiliários, por prazo indeterminado, com o decorrente ajuste do plano de negócios da Companhia.

Em 04 de novembro de 2025, a Companhia recebeu de sua acionista controladora, Rodobens Participações S.A. (“Ofertante”), o Edital de Oferta Pública de Aquisição de Ações (que foi deferido pela CVM em 31 de outubro de 2025) visando a conversão de seu registro de emissora de valores mobiliários da categoria “A” para “B” e a consequente saída do segmento especial de listagem do Novo Mercado da B3.

Dando continuidade ao processo, em 25 de novembro de 2025, a Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) aprovou a referida conversão e a saída do segmento de listagem, condicionadas ao sucesso da OPA. Após a realização do leilão em 04 de dezembro de 2025, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) deferiu, em 16 de dezembro de 2025 (Ofício nº 38/2025/CVM/SEP/GEA-1), o pedido de conversão de registro para a categoria “B”, data em que as ações de emissão da Companhia deixaram de ser negociadas na B3.

Posteriormente, em 12 de janeiro de 2026, conforme divulgado na nota explicativa nº 24, a AGE aprovou o resgate compulsório de 1.298.200 ações ordinárias remanescentes em circulação, nos termos do artigo 4º, §5º da Lei nº 6.404/76. O preço fixado para o resgate foi de R\$ 2,13 por ação, idêntico ao valor pago no âmbito da OPA, acrescido da variação *pro rata temporis* da Taxa SELIC acumulada desde a data de liquidação da oferta (09 de dezembro de 2025) até a data do efetivo pagamento, ocorrido em 27 de janeiro de 2026. Com a aprovação do resgate, encerrou-se antecipadamente o período de aquisições supervenientes previsto no Edital da OPA.

A Administração da Companhia avaliou os aspectos contábeis relacionados a este fato e entendeu que não há impacto a ser refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. A administração segue avaliando esse tema.

1.2 Transação de alienação de cotas sociais

Em 16 de dezembro de 2025 a Companhia firmou contrato de compra e venda de cotas, onde alienou a totalidade das cotas sociais da participação societária da controlada RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda. à GVInc Participações Ltda. (anteriormente denominada GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda.) empresa do mesmo grupo controlador. O valor total da operação foi de R\$ 19.000 ⁽²⁾. O recebimento ocorreu em 12 de janeiro de 2026 em parcela única.

A precificação do ativo, tomou como base o relatório de análise de valor de mercado (“valuation”), emitido pela Approach Auditores Independentes S/S., empresa terceira, sem ligação com a RNI. Para definição do valor, foi utilizado laudo de avaliação do único imóvel de sua propriedade, emitido pela Dexter Engenharia Ltda., e das operações a ele relacionadas.

O motivo da operação refere-se a geração de um aporte de capital imediato, que monetiza ativos não estratégicos ao negócio.

O acervo líquido contábil vendido em 16 de dezembro de 2025, com base no laudo de avaliação emitido em 30 de novembro de 2025, está apresentado como segue:

Ativo		Passivo	
Circulante		Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	3	Fornecedores	80
		Obrigações tributárias	28
		Débitos com partes relacionadas	3.257
Total do ativo circulante	3	Total do passivo circulante	3.365
Não circulante		Total do passivo não circulante	-
Imóveis a comercializar	16.802	Total do passivo	3.365
Imobilizado	48		
Total do ativo não circulante	16.850	Patrimônio líquido	
		Capital social	13.453
		Adiantamento para futuro aumento de capital	768
		Prejuízos acumulados	(733)
		Total do patrimônio líquido (1)	13.488
Total do ativo	16.853	Total do passivo e patrimônio líquido	16.853

(1) Total da transação de ajuste de avaliação patrimonial (1) – (2); conforme apresentado na nota explicativa nº 8.

1.3 Reforma tributária

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar nº 214, que representa a primeira etapa de regulamentação da Reforma Tributária. O novo modelo estabelece um Imposto sobre Valor Agregado (IVA) estruturado em duas competências (“IVA dual”): Federal, por meio da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e Subnacional, por meio do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). Esses tributos substituirão PIS, COFINS, ICMS e ISS.

Adicionalmente, foi instituído o Imposto Seletivo (IS), de competência federal, incidente sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, conforme regulamentação complementar.

O período de transição ocorrerá de 2026 a 2032, durante o qual o sistema tributário atual coexistirá com o novo regime. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos mencionados somente poderão ser avaliados com efetividade após a conclusão da regulamentação dos temas ainda pendentes por Lei Complementar.

Para o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não há impactos decorrentes da Reforma Tributária refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas apresentadas nesta data.

2 Base de preparação

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento técnico CPC 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração em sua gestão.

A emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 18 de março de 2026.

Detalhes sobre as políticas contábeis materiais da Companhia e suas controladas, incluindo as mudanças, estão apresentadas nas notas explicativas nº 2.7 e nº 3.

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

Em 31 de dezembro de 2025, o passivo circulante da Controladora excedeu o ativo circulante em R\$ 128.336 (R\$ 58.835 em 2024), foi apresentado prejuízo no exercício de R\$ 199.083 na Controladora e R\$ 199.612 no Consolidado (prejuízo de R\$ 141.864 na Controladora e R\$ 136.661 no Consolidado em 2024) e o fluxo de caixa operacional no exercício ficou negativo em R\$ 37.010 na Controladora (negativo em R\$ 130.002 na Controladora e R\$ 138.259 no Consolidado em 2024). Isso se deve ao fato, principalmente ao prazo de maturidade dos vencimentos dos empréstimos e financiamento e plano de negócios da Companhia que foi ajustado em decorrência da suspensão temporária de lançamentos imobiliários. Para fazer frente a esse cenário, está previsto novas liberações de recursos na linha de plano empresário, no qual as liberações ocorrem pela comprovação da evolução de obras de acordo com os termos do contrato. Durante o primeiro trimestre de 2026, conforme nota explicativa nº 26, foram realizados Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no montante de R\$ 11.820, pela Controladora Rodobens Participações S.A.

No decorrer do ano de 2025 foram concluídos empreendimentos no segmento SBPE, que no decorrer de 2026 continuarão tendo recebimentos de repasses relevantes reforçando o caixa da Companhia no curto prazo. Adicionalmente, as dívidas corporativas, conforme mencionado na nota explicativa nº 10, possuem o aval dos acionistas controladores.

A Administração avaliou a capacidade da Companhia e suas controladas para cumprir com as suas necessidades de financiamento ou para refinarçar ou pagar seus empréstimos bancários à medida que vencem. Com base nessa análise, há uma expectativa razoável de que a Companhia e suas controladas terão recursos suficientes para manter suas operações no futuro previsível. Considerando esse contexto, a Companhia também conta com o contínuo suporte financeiro do seu controlador o qual tem permitido e está comprometido a continuar permitindo a execução de seus planos de negócio. Se a Companhia e suas controladas não tiverem condição de continuar operando no curso normal de seus negócios, então, podem existir impactos na capacidade da Companhia e suas controladas cumprirem com certas obrigações pelos valores reconhecidos em suas demonstrações financeiras.

2.2 Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas. Vide detalhes na nota explicativa nº 23.

2.5 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e suas controladas e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

(i) Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 3 a.** – consolidação: determinação se a Companhia detém de fato controle sobre uma investida; e

- **Nota explicativa n° 3 b.** – Reconhecimento de receita de acordo com a os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

(ii) Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data de emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Notas explicativas n° 3 b.** - custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra: julgamento para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de *performance*, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de *performance* identificada;
- **Notas explicativas n° 6** - mensuração de perda estimada de crédito do contas a receber e ativos contratuais: principais premissas na determinação dos percentuais de perda; e
- **Nota explicativa n° 14** - Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis: principais premissas e sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

(iii) Mensuração a valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia e suas controladas requerem a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Na mensuração do valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia e suas controladas usam dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Se os dados usados para mensurar o valor justo de um ativo ou passivo caem em diferentes níveis da hierarquia do valor justo, então a mensuração do valor justo é categorizada em sua totalidade no mesmo nível da hierarquia do valor justo que o dado de nível mais baixo que é significativo para toda a medição.

A Companhia e suas controladas reconhecem as transferências entre níveis da hierarquia de valor justo no final do período de relatório durante o qual a mudança ocorreu.

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, 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, trabalhista de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

As técnicas de avaliação específicas utilizadas para avaliar os instrumentos financeiros classificados como Nível 2 incluem: considerações sobre risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa nº 17 – Instrumentos financeiros.

2.6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos instrumentos financeiros não-derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado mensurados pelo valor justo.

2.7 Mudanças nas políticas contábeis materiais

A Companhia e suas controladas não tiveram quaisquer alterações em suas políticas contábeis em relação às aplicadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em e para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

3 Políticas contábeis materiais

A Companhia e suas controladas aplicaram as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, salvo indicação ao contrário.

a. Base de consolidação

i. Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de Controlada são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora as informações financeiras das controladas são reconhecidas por meio de método de equivalência patrimonial.

ii. Participações de acionistas não controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

iii. Perda de controle

Quando da perda de controle, a Companhia desreconhece os ativos e passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referente a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia e suas controladas retêm qualquer participação na antiga controlada, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

iv. Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado, onde a Companhia tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e passivos específicos resultantes do acordo.

Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

v. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intergrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intergrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, se houver, oriundos de transações com controlada, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na controlada. Prejuízos não realizados, se houver, são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

vi. Transações com controladores

As transações com controladores são reconhecidas no resultado quando estão de acordo com as condições de mercado (ou seja, valor justo), quando essas condições não são realizadas pelo seu valor justo, o efeito dos ganhos e perdas são reconhecidas como uma contribuição de capital no patrimônio líquido, uma vez que são consideradas transações não recíprocas.

b. Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas conforme o entendimento da manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
- As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, ao longo do tempo, conforme o cumprimento da obrigação de performance. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O percentual de avanço físico do empreendimento é obtido utilizando a proporção do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como “créditos perante clientes”, ou como “adiantamentos de clientes”, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira ou perda da capacidade financeira, a Companhia analisa a viabilidade do crédito direto com o cliente e para os casos em que não há viabilidade de crédito direto com o cliente, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

A Companhia constitui a provisão para distrato com base em seu histórico e expectativas de realizações dos seus recebíveis de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito da instituição financeira, antes da efetivação da venda, para determinar sua capacidade de financiamento. Após aprovação dos valores, a Companhia e suas controladas realizam análise interna para verificar o comprometimento da renda do cliente em relação aos valores que serão pagos diretamente à Companhia e suas controladas. Se os parâmetros estabelecidos não forem atingidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores.

A posse dos empreendimentos permanece com a Companhia e suas controladas em sua totalidade, sendo concedida ao cliente, apenas mediante análise de liberação de posse. Nesta análise, a emissão da posse é concedida observando a liquidação total do contrato com a incorporadora ou adimplência do cliente com as instituições financeiras, para os casos de repasses dos clientes. Para este último, em caso de inadimplência, a posse não é liberada, permanecendo condicionada à regularização da reativação do crédito para liberação.

Os contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, contendo partes envolvidas, garantias e riscos existentes, encontram-se resumidamente abaixo:

Tio de contrato	Partes envolvidas	Garantia real	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador, Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (vendedora), Instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	9% a 20% da Incorporadora e 80% a 91% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, a Instituição Financeira pode consolidar a propriedade no seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado é destinado à quitação do saldo devedor.

A Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra, que representa aproximadamente 5% do total das vendas.

c. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Companhia e suas controladas compreendem:

- juros ativos e passivos;
- descontos obtidos e concedidos;
- variações monetárias ativas e passivas; e
- outras receitas e despesas financeiras.

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos. A receita de dividendos é reconhecida no resultado na data em que o direito da Companhia de receber o pagamento é estabelecido. A Companhia classifica juros recebidos e dividendos e juros sobre capital próprio recebidos como fluxos de caixa das atividades de investimento; e os dividendos e juros sobre capital próprio pagos como fluxos de caixa das atividades de financiamento.

A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos em caixa futuros estimados ao longo da vida esperada do instrumento financeiro ao:

- valor contábil bruto do ativo financeiro; ou
- ao custo amortizado do passivo financeiro.

No cálculo da receita ou da despesa de juros, a taxa de juros efetiva incide sobre o valor contábil bruto do ativo (quando o ativo não estiver com problemas de recuperação) ou ao custo amortizado do passivo. No entanto, a receita de juros é calculada por meio da aplicação da taxa de juros efetiva ao custo amortizado do ativo financeiro que apresenta problemas de recuperação depois do reconhecimento inicial. Caso o ativo não esteja mais com problemas de recuperação, o cálculo da receita de juros volta a ser feito com base no valor bruto.

d. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

A Companhia e suas controladas determinaram que os juros e multas relacionados ao imposto de renda e à contribuição social, incluindo tratamentos fiscais incertos, não atendem a definição de imposto de renda e portanto foram contabilizados de acordo com o CPC 25/IAS 37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

A Companhia e suas controladas determinaram que o imposto mínimo complementar global - que é obrigado a pagar de acordo com a legislação do Pilar Dois - é um imposto de renda no escopo do CPC 32/IAS 12. A Companhia e suas controladas aplicaram a isenção obrigatória temporária da contabilização do imposto diferido para os impactos do imposto complementar e o contabiliza como um imposto corrente quando incorrido.

(i) Impostos correntes

Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação – RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

(ii) *Impostos com recolhimento diferido*

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

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

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos passivos são registrados no passivo não circulante e o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item c.1 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

e. *Imóveis a comercializar*

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações.

Esses estoques estão demonstrados ao custo, adicionados pelos custos incorridos com a evolução da obra e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido de realização, que é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda, é superior ao seu valor contábil.

A Companhia periodicamente avalia a recuperabilidade de seus estoques, incluindo aqueles que são retornados após distrato com clientes, e não tem identificado mudanças relevantes no seu valor realizável que pudessem apresentar impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

f. Despesas comerciais a apropriar

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito no item “b” desta nota explicativa., exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

g. Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

(ii) Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os custos serão auferidos pela Companhia e suas controladas. Custos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

(iii) Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado.

Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Companhia e suas controladas obterão a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

	Taxa anual de depreciação - %
<i>Stand</i> de vendas	30
Máquinas e ferramentas	10
Computadores e periféricos	20
Móveis e utensílios	10
Prédios	4
Instalações	10
Benfeitorias em imóvel de terceiros	20

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

h. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

i. Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

j. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia e suas controladas se tornarem parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros - classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados após o reconhecimento inicial, a menos que a Companhia e suas controladas mudem o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, caso em que todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de relatório subsequente à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é medido pelo custo amortizado se atender às duas condições abaixo e não é designado como medido pelo VJR:

- é mantida dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é manter os ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa relacionados apenas ao pagamento do principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado são classificados como valor justo por meio do resultado. Inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas podem designar irrevogavelmente um ativo financeiro que, de outra forma, atende aos requisitos de mensuração ao custo amortizado, bem como ao valor justo por meio do resultado, se eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o “principal” é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os “juros” são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos, assim como uma margem de lucro.

A Companhia e suas controladas consideram os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia e suas controladas consideram:

- eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
- termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e

- os termos que limitam o acesso da Companhia e suas controladas a fluxos de caixa de ativos específicos.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando:

- os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou
- transferem os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que:
- substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou

- a Companhia e suas controladas nem transferem nem mantêm substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retêm o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia e suas controladas realizam transações em que transferem ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantêm todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia e suas controladas também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) *Compensação*

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia e suas controladas detêm 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.

k. *Capital social*

Ações ordinárias

As ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como redutores do patrimônio líquido. Efeitos de impostos relacionados aos custos dessas transações estão contabilizadas conforme o CPC 32/IAS 12 (veja nota explicativa nº 15).

I. Redução a valor recuperável (*impairment*)

(i) *Ativos financeiros não derivativos*

Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas reconhecem provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Companhia e suas controladas mensuram a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira, exceto para os itens descritos abaixo, que são mensurados como perda de crédito esperada para 12 meses:

- Títulos de dívida com baixo risco de crédito na data do balanço

As provisões para perdas com contas a receber de clientes e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia e suas controladas consideram informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia e suas controladas.

A Companhia e suas controladas consideram um ativo financeiro como inadimplente quando:

- Com base em informações prospectivas razoáveis e sustentáveis, a Companhia e suas controladas concluem que é muito improvável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito para com a Companhia e suas controladas, sem ter que recorrer a ações judiciais; ou
- Informações sobre pagamentos em atraso quando não for possível confiar em informações prospectivas razoáveis e sustentáveis disponíveis sem custo ou esforço indevido.

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Em cada data de balanço, a Companhia e suas controladas avaliam se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados ao VJORA estão com problemas de recuperação. Um ativo financeiro possui “problemas de recuperação” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Dificuldades financeiras significativas do emissor ou do mutuário;
- Quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso de mais de 60 dias;
- Reestruturação de um valor devido a Companhia e suas controladas em condições que não seriam aceitas em condições normais;

- A probabilidade que o devedor entrará em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira; ou
- O desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.

Modelo de impairment de recebíveis para perdas esperadas

Com base em dados históricos, a Companhia monitora a provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias e constituiu provisão com base no índice esperado de perdas em suas vendas. Esta abordagem simplificada está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Quando os referidos contratos que não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes com posse se tornam inadimplentes em linha com a metodologia da classificação de risco e análise individual por contrato, a Companhia constitui a provisão da totalidade dos saldos em aberto.

No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas continuamente com ativos de cobrança e inclusão do cliente e avalista, conforme o caso, em órgãos de proteção ao crédito.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Companhia e suas controladas não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, a Companhia e suas controladas fazem uma avaliação individual sobre a época e o valor da baixa com base na existência ou não de expectativa razoável de recuperação. A Companhia e suas controladas não esperam nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia e suas controladas, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado e revertidas apenas com a condição de que o valor contábil do ativo não exceda o novo valor contábil que teria sido calculado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda por redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada aos demais ativos, são revertidas somente na extensão em que o novo valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

m. Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

A Companhia possui processos judiciais e administrativos em andamento de natureza trabalhista, fiscal e cível. A política para constituição de provisão adotada pela Companhia tem relação com a fase processual das ações judiciais efetivamente ajuizadas pelos autores, de forma que a partir do conhecimento da sentença judicial, altera-se a probabilidade de perda de "possível" para "provável", ocasião em que o valor atribuído à condenação é provisionado. A Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da diretoria e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis.

A provisão para garantia constituída aplicando-se o percentual entre 1% e 2% sobre o custo incorrido das unidades vendidas. Esse percentual foi determinado pela diretoria com base nas perdas históricas que a Companhia possui no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos).

n. Resultado por ação básico e diluído

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

o. Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia e suas controladas tem acesso nessa data. O valor justo de um passivo reflete o seu risco de descumprimento (*non-performance*).

Uma série de políticas contábeis e divulgações da Companhia e suas controladas requerem a mensuração de valores justos, tanto para ativos e passivos financeiros como não financeiros.

Quando disponível, a Companhia e suas controladas mensuram o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, a Companhia e suas controladas utilizam técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

Se um ativo ou um passivo mensurado ao valor justo tiver um preço de compra e um preço de venda, a Companhia e suas controladas mensuram ativos com base em preços de compra e passivos com base em preços de venda.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida. Se a Companhia e suas controladas determinaram que o valor justo no reconhecimento inicial difere do preço da transação e o valor justo não é evidenciado nem por um preço cotado num mercado ativo para um ativo ou passivo idêntico nem baseado numa técnica de avaliação para a qual quaisquer dados não observáveis são julgados como insignificantes em relação à mensuração, então o instrumento financeiro é mensurado inicialmente pelo valor justo ajustado para diferir a diferença entre o valor justo no reconhecimento inicial e o preço da transação. Posteriormente, essa diferença é reconhecida no resultado numa base adequada ao longo da vida do instrumento, ou até o momento em que a avaliação é totalmente suportada por dados de mercado observáveis ou a transação é encerrada, o que ocorrer primeiro.

4 Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2026. A Companhia e suas controladas não adotaram as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. IFRS 18/CPC 51 Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis

O IFRS 18/CPC 51 substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais.

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.
- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.

- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.

Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Companhia e suas controladas ainda estão no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas da Companhia e suas controladas, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. A Companhia e suas controladas também estão avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluindo itens atualmente rotulados como “outros”.

b. Outras normas contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas:

- Contratos de eletricidade relacionados à natureza (alterações IFRS 9 e IFRS 7);
- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

5 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e bancos (a)	205	944	15.157	9.532
Aplicações financeiras (b)	17	17.499	5.737	32.094
Total caixa e equivalentes de caixa	222	18.443	20.894	41.626
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	74	93	5.731	7.955
Total aplicações financeiras	74	93	5.731	7.955
Ativo circulante	222	18.443	20.894	41.626
Ativo não circulante	74	93	5.731	7.955

- (a) O saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança.
- (b) Essas aplicações financeiras são equivalentes de caixa por serem prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, com uma rentabilidade média de 98,17% (98,78% em 31 de dezembro de 2024) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

6 Créditos perante clientes

	Consolidado	
	2025	2024
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	129.917	245.540
Créditos diretos com clientes (b)	97.044	134.417
Outros créditos pro-soluto (c)	276.938	296.344
(-) Provisão para perdas esperadas	<u>(30.549)</u>	<u>(18.263)</u>
Total	<u>473.350</u>	<u>658.038</u>
Ativo circulante	272.154	330.102
Ativo não circulante	201.196	327.936

(a) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.

(b) Créditos direto com cliente são créditos dos clientes que a Companhia mantém em carteira até o fim do fluxo de caixa contratado, tendo como garantia real o próprio imóvel comercializado.

(c) Outros créditos pró-soluto são valores a receber residual de clientes onde tiveram as unidades imobiliárias alienadas junto a instituição financeira.

i. Processo de repasse

Quando a Companhia e suas controladas entregam seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a Companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

ii. Provisão para perdas esperadas

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro 2023	<u>(8.394)</u>
Provisão no exercício	(11.853)
Reversão no exercício	1.984
Saldo em 31 de dezembro 2024	<u>(18.263)</u>
Provisão no exercício	(13.997)
Reversão no exercício	1.711
Saldo em 31 de dezembro 2025	<u>(30.549)</u>

A provisão para perdas esperadas é realizada de acordo com o CPC 48 e IFRS 9, abordagem simplificada, quando existe uma evidência de que a Companhia e suas controladas não serão capazes de realizar o fluxo de caixa esperado de acordo com os prazos de realização acordados.

A Companhia e suas controladas efetuaram revisão de seu “Procedimento de classificação de risco e provisão para perda” que resultou em mudanças no cálculo da perda estimada de crédito do contas a receber, onde passou a ser mais conservadora nas premissas.

Conforme demonstrado nos quadros abaixo, os saldos dos clientes já estão líquidos da provisão para perdas esperadas em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	2025	2024
Vencidos:*		
Acima de 180 dias	26.952	8.640
121 a 180 dias	5.677	5.803
91 a 120 dias	14.271	16.059
61 a 90 dias	4.973	3.161
31 a 60 dias	15.835	33.687
Até 30 dias	24.902	18.821
	<u>92.610</u>	<u>86.171</u>
A vencer:		
Até 30 dias	56.010	50.321
31 a 60 dias	13.855	11.363
61 a 90 dias	11.799	10.749
91 a 120 dias	18.771	14.846
121 a 360 dias	79.109	156.652
	<u>179.544</u>	<u>243.931</u>
Total	<u>272.154</u>	<u>330.102</u>

* Em 31 de dezembro de 2025, do montante total dos saldos vencidos, R\$ 44.731 referem-se a saldos a receber das instituições financeiras que serão liberados mediante andamento de conclusões das obras.

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	2025	2024
Ano de vencimento		
2026	-	154.253
2027	77.860	64.509
2028	48.044	42.319
2029	27.230	23.263
Acima de 2030	48.062	43.592
Total	<u>201.196</u>	<u>327.936</u>

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR; e
- Para Urbanismo, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M desde o início do contrato.

iii. **Ajuste a valor presente**

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves.

Em 31 de dezembro de 2025, a taxa utilizada pela Companhia e suas controladas para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 7,82 % a.a. (8,09% a.a. em 31 de dezembro de 2024) que correspondem a sua taxa média de captação.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia e suas controladas possuíam registradas em créditos perante clientes R\$ 1.757 de ajuste a valor presente (R\$ 5.156 em 31 de dezembro de 2024).

6.1 **Cessão de recebíveis**

A Companhia e suas controladas celebraram junto a instituição financeira um convênio, para contratação de operações de cessão de créditos pró-soluto. A Companhia e suas controladas mantêm a administração sobre os recebíveis sendo assim foi constituído um passivo financeiro na rubrica “Cessão de recebíveis”.

Abaixo demonstramos a movimentação da cessão de recebíveis:

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial do período	61.393	83.042
Liberção de contrato – adições	72.499	-
Juros provisionados	17.149	11.180
Valores repassados	(52.888)	(32.829)
Saldo no final	98.153	61.393
Passivo circulante	47.006	27.311
Passivo não circulante	51.147	34.082

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia ampliou significativamente o volume de cessões, totalizando R\$ 98.153, frente a R\$ 61.393 no exercício anterior. Essa expansão decorreu principalmente da estratégia adotada para reforço de liquidez e redução do ciclo financeiro operacional.

Os saldos apresentados acima se encontram indexados à taxa média de 1,1150 % a.m. Estas operações representam vencimento máximo até novembro de 2031 e estão compostos pelos seguintes vencimentos:

31 de dezembro de 2025	Consolidado					Total
	2026	2027	2028	2029	após 2029	
Cessão de recebíveis	47.006	24.522	15.968	7.953	2.704	98.153
Passivo circulante	47.006	-	-	-	-	47.006
Passivo não circulante	-	24.522	15.968	7.953	2.704	51.147

31 de dezembro de 2024	Consolidado					Total
	2025	2026	2027	2028	após 2028	
Cessão de recebíveis	27.311	15.826	11.275	5.857	1.124	61.393
Passivo circulante	27.311	-	-	-	-	27.311
Passivo não circulante	-	15.826	11.275	5.857	1.124	34.082

7 Imóveis a comercializar

Representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Imóveis concluídos	-	-	3.163	1.038
Imóveis em construção	-	-	227.830	202.535
Terrenos para futuras incorporações (a)	-	10.759	-	29.719
Total ativo circulante	-	10.759	230.993	233.292
Terrenos para futuras incorporações (b)	53.625	234.342	141.154	441.707
Despesas a repassar a SPEs	-	9.938	-	9.938
Total ativo não circulante	53.625	244.280	141.154	451.645

- a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, todo o saldo é apresentado no ativo não circulante em decorrência da suspensão temporária de lançamentos imobiliários aprovada pelo Conselho de Administração em 13 de agosto de 2025, conforme divulgado na nota explicativa nº 01.
- b) Refere-se a terrenos sem previsão de lançamentos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, em um cenário de postergação de lançamentos, a Companhia optou por devolver áreas com previsão de lançamento a médio e longo prazo, composta integralmente por contratos de permuta representando R\$ 191.476 na controladora e R\$ 253.316 no consolidado, esse montante reflete integralmente em “Contas a pagar por aquisição de imóveis” (Nota explicativa nº 11). A medida visa preservar a flexibilidade operacional, reforçar a disciplina na gestão de ativos e evitar potenciais desgastes com parceiros terrenistas. A decisão foi tomada em comum acordo com os terrenistas e sem ônus à Companhia.

O saldo remanescente refere-se substancialmente a contratos de permuta física e financeira e custos com projetos. A administração da Companhia continuará monitorando as condições de mercado e poderá, em momento oportuno, reavaliar a oportunidade e conveniência da retomada de lançamentos imobiliários.

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" quando o empreendimento é lançado.

Juros capitalizados

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o valor de juros capitalizados é de R\$ 30.454 (R\$ 43.201 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado.

8 Investimentos

Nos termos do CPC 45 / IFRS 12, a Companhia optou por agregar as informações das controladas e controladas em conjunto com saldo de investimentos inferior a R\$ 5.000.

		2025									
		Participação		Ativo		Passivo					
	%	Investimento	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro / prejuízo líquido	
Controladas em conjunto e coligadas:											
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.		25%	36.506	19.083	138.474	1.095	10.437	12.962	146.025	21.377	26.571
Total das controladas em conjunto e coligadas			36.506	19.083	138.474	1.095	10.437	12.962	146.025	21.377	26.571
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	6.882	6.576	7.812	3.775	3.732	7.517	6.882	2.316	(635)	
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	100%	27.675	68.175	2.283	41.827	956	3.364	27.675	(4.434)	(3.672)	
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	100%	6.067	7.517	7.825	5.100	4.174	8.698	6.067	4.285	(2.631)	
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	100%	7.815	24.613	17.650	24.648	9.800	1.371	7.815	48.946	(806)	
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda.	100%	8.390	28.739	6.513	15.170	11.692	6.212	8.390	26.486	(7.655)	
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	100%	20.675	76.287	710	55.277	1.045	1.649	20.675	(11.457)	(7.270)	
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	100%	37.444	56.717	7.096	22.053	4.317	36.944	37.444	47.001	338	
RNI Incorporadora Imobiliária 483 Ltda.	55%	5.975	7.125	12.194	5.230	3.224	1	10.864	34.773	10.174	
RNI Incorporadora Imobiliária 491 Ltda.	100%	6.503	31.611	11.688	24.360	12.436	1.783	6.503	36.235	3.525	
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	70%	6.189	8.331	11.550	9.913	1.127	5.035	8.841	3.025	(2.102)	
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	60%	7.652	19.471	13	5.553	1.178	16.005	12.753	(2.368)	(9.055)	
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	19.583	17.304	26.896	16.608	8.009	11.658	19.583	45.308	7.480	
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	5.919	4.814	11.526	4.128	6.293	9.387	5.919	6.847	(3.468)	
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	64.174	14.686	61.802	5.901	6.413	80.454	64.174	(5.868)	(2.859)	
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	7.517	5.525	7.452	2.957	2.502	8.392	7.517	2.032	(1.317)	
SPEs (36)		30.701	167.607	163.490	102.383	193.092	131.357	35.622	116.343	(90.791)	
Ágio na aquisição de controladas		579									
Total das controladas			269.740	545.098	356.500	344.883	269.990	329.827	286.724	349.470	(110.744)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			306.246	564.181	494.974	345.978	280.427	342.789	432.749	370.847	(84.173)
Investimentos - Individual		310.282									
Provisões para perdas em investidas - Individual		(4.036)									
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		306.246									

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025

		2024									
		Participação		Ativo		Passivo					
	%	Investimento	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro / prejuízo líquido	
Controladas em conjunto e coligadas:											
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	25%	34.111	18.138	129.390	1.412	9.670	12.962	136.445	33.886	23.810	
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda.	50%	18	35	-	-	-	138	35	-	(1)	
Total das controladas em conjunto e coligadas		34.129	18.173	129.390	1.412	9.670	13.100	136.480	33.886	23.809	
Controladas:											
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	12.546	4	12.602	61	-	12.037	12.546	-	200	
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	55%	5.209	8.792	11.251	5.681	4.891	1	9.472	11.081	668	
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	100%	6.059	77	23.086	4	17.100	6.226	6.059	-	(25)	
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	8.706	6.520	11.135	3.850	5.099	891	8.706	2.837	(2.399)	
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	12.863	48	16.220	3.405	-	11.878	12.863	-	(324)	
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	100%	15.503	67.767	11.702	22.267	41.700	3.364	15.503	50.853	10.806	
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda.	100%	8.698	11.083	9.543	5.813	6.115	2.334	8.698	16.201	(5.667)	
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	100%	7.348	10.082	10.151	9.469	3.416	1.811	7.348	13.206	(2.363)	
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	12.667	-	12.667	-	-	13.060	12.667	-	(17)	
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	100%	6.393	27.403	21.290	35.691	6.609	1.371	6.393	43.054	4.096	
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	100%	19.584	20.950	48.558	14.531	35.392	1.649	19.584	47.855	12.720	
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	100%	75.628	133.502	8.878	64.221	2.530	5.777	75.628	53.060	(5.496)	
RNI Incorporadora Imobiliária 483 Ltda.	55%	7.475	19.716	18.216	19.787	4.555	1	13.590	70.191	14.362	
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	70%	7.660	10.339	15.735	13.285	1.846	5.035	10.943	34.458	508	
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	60%	8.644	41.663	250	26.855	652	10	14.406	14.714	(4.116)	
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	12.104	15.490	24.278	24.775	2.889	11.658	12.104	20.572	2.148	
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	10.618	9.187	18.619	10.330	6.859	13.611	10.618	5.487	(9.746)	
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	74.393	14.652	71.377	4.344	7.292	97.241	74.393	2.226	(21.870)	
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	8.822	4.879	10.126	2.682	3.500	8.906	8.822	2.558	(1.040)	
SPEs (92)		64.356	207.494	246.510	178.646	207.408	110.654	67.951	153.044	(37.179)	
Total das controladas		385.276	609.648	602.194	445.697	357.853	307.515	408.294	541.397	(44.734)	
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		419.405	627.821	731.584	447.109	367.523	320.615	544.774	575.283	(20.925)	
Investimentos - Individual		423.924									
Provisão para perdas em investidas - Individual		(4.519)									
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		419.405									

RNI Negócios Imobiliários S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025*

	2025			2024		
	Participação	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:						
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	25%	26.571	6.643	25%	23.810	5.952
SPEs (1)		<u>4</u>	<u>2</u>		<u>(1)</u>	<u>347</u>
Total das controladas em conjunto e coligadas		<u>26.575</u>	<u>6.645</u>		<u>23.809</u>	<u>6.299</u>
Controladas:						
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	(635)	(635)	100%	(2.399)	(2.399)
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	100%	(3.672)	(3.672)	100%	10.806	10.806
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	100%	(2.631)	(2.631)	100%	(2.363)	(2.363)
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	100%	(806)	(806)	100%	4.096	4.096
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda.	100%	(7.655)	(7.655)	100%	(4.099)	(4.099)
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	100%	(7.270)	(7.270)	100%	12.720	12.720
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	100%	338	338	100%	(5.496)	(5.496)
RNI Incorporadora Imobiliária 483 Ltda.	55%	10.174	5.595	55%	14.362	7.899
RNI Incorporadora Imobiliária 491 Ltda.	100%	3.525	3.525	100%	1.676	1.676
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	70%	(2.102)	(1.472)	70%	508	355
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	60%	(9.055)	(5.433)	60%	(4.116)	(2.470)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	7.480	7.480	100%	2.148	2.148
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	(3.468)	(3.468)	100%	(9.746)	(9.746)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	(2.859)	(2.859)	100%	(21.870)	(21.870)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	(1.317)	(1.317)	100%	(1.040)	(1.040)
SPEs (36)		<u>(90.791)</u>	<u>(89.935)</u>		<u>(39.920)</u>	<u>(40.154)</u>
Total das controladas		<u>(110.744)</u>	<u>(110.215)</u>		<u>(44.733)</u>	<u>(49.937)</u>
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		<u>(84.169)</u>	<u>(103.570)</u>		<u>(20.924)</u>	<u>(43.638)</u>

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025

	2024	2025					
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
Controladas:							
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	8.707	-	657	(1.846)	(635)	-	6.883
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda. (iii)	12.863	-	1.003	-	(378)	(13.488)	-
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	15.503	-	15.844	-	(3.672)	-	27.675
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	7.348	-	3.280	(1.929)	(2.631)	-	6.068
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	6.392	-	2.229	-	(806)	-	7.815
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda.	(334)	-	16.380	-	(7.655)	-	8.391
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	19.585	-	8.360	-	(7.270)	-	20.675
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	75.629	-	11.292	(49.815)	338	-	37.444
RNI Incorporadora Imobiliária 483 Ltda.	7.474	-	-	(7.095)	5.595	-	5.974
RNI Incorporadora Imobiliária 491 Ltda.	2.979	-	-	-	3.525	-	6.504
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	7.660	-	-	-	(1.472)	-	6.188
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	8.644	-	4.952	(510)	(5.433)	-	7.653
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	12.104	-	-	-	7.480	-	19.584
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	10.618	-	-	(1.231)	(3.468)	-	5.919
Rodobens Urbanismo Ltda.	74.393	-	3.938	(11.298)	(2.859)	-	64.174
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	8.823	-	721	(709)	(1.317)	-	7.518
SPEs (36) (i) / (ii)	106.888	2	48.297	(21.474)	(89.557)	(13.460)	30.696
Ágio na aquisição de controladas	-	579	-	-	-	-	579
Total das controladas	385.276	581	116.953	(95.907)	(110.215)	(26.948)	269.740
Controladas em conjunto e coligadas:							
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	34.111	-	-	(4.248)	6.643	-	36.506
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda.	18	-	-	-	2	(20)	-
Total das controladas em conjunto e coligadas	34.129	-	-	(4.248)	6.645	(20)	36.506
Total das controladas em conjunto e coligadas – Consolidado	34.129	-	-	(4.248)	6.645	(20)	36.506
Passivo a descoberto - Investimentos – Consolidado	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas	34.129	-	-	(4.248)	6.645	(20)	36.506
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	419.405	581	116.953	(100.155)	(103.570)	(26.968)	306.246

RNI Negócios Imobiliários S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025*

	2024	2025						
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	-	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	423.924	580	77.093	(90.155)		(74.192)	(26.968)	310.282
Passivo a descoberto - Investimentos – Individual	(4.519)	1	39.860	(10.000)	-	(29.378)	-	(4.036)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	419.405	581	116.953	(100.155)	=	(103.570)	(26.968)	306.246

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025

	2023	2024					
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Transações com sócios - Ajuste de avaliação	Saldo final
Controladas:							
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda. (i)	3.264	-	9.192	(1.350)	(2.399)	-	8.707
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	12.004	-	643	(301)	200	-	12.546
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	6.767	-	275	(2.200)	368	-	5.210
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	5.051	-	1.034	-	(25)	-	6.060
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda. (iii)	11.848	-	1.339	-	(324)	-	12.863
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	4.697	-	-	-	10.806	-	15.503
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda.	1.653	-	12.710	-	(5.667)	-	8.696
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	3.939	-	6.185	(42)	(2.363)	-	7.719
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	12.075	-	610	-	(17)	-	12.668
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	2.296	-	-	-	4.096	-	6.392
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	6.826	-	39	-	12.720	-	19.585
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	30.834	-	50.291	-	(5.496)	-	75.629
RNI Incorporadora Imobiliária 483 Ltda.	(425)	-	-	-	7.899	-	7.474
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	7.305	-	-	-	355	-	7.660
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	5.958	-	5.156	-	(2.470)	-	8.644
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	9.956	-	-	-	2.148	-	12.104
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	20.364	-	-	-	(9.746)	-	10.618
Rodobens Urbanismo Ltda.	204.548	-	5.533	(78.909)	(21.870)	(34.909)	74.393
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	10.516	-	757	(1.410)	(1.040)	-	8.823
SPEs (92)	64.121	20	52.165	(15.212)	(37.112)	-	63.982
Ágio na aquisição de controladas	579	-	-	-	-	(579)	-
Total das controladas	424.176	20	145.929	(99.424)	(49.937)	(35.488)	385.276
Controladas em conjunto e coligadas:							
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	31.001	-	-	(3.190)	5.952	-	33.763
SPEs (i)	20	-	(1)	-	347	-	366
Total das controladas em conjunto e coligadas	31.021	-	(1)	(3.190)	6.299	-	34.129
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	31.021	-	(1)	(3.190)	6.299	-	34.129
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas	31.021	-	(1)	(3.190)	6.299	-	34.129

RNI Negócios Imobiliários S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025*

	<u>2023</u>	<u>2024</u>					
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Transações com sócios - Ajuste de avaliação	Saldo final
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	<u>455.197</u>	<u>20</u>	<u>145.928</u>	<u>(102.614)</u>	<u>(43.638)</u>	<u>(35.488)</u>	<u>419.405</u>
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	461.941	1	104.293	(100.578)	(6.245)	(35.488)	423.924
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(6.744)	19	41.635	(2.036)	(37.393)	-	(4.519)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	455.197	20	145.928	(102.614)	(43.638)	(35.488)	419.405

- (i) Em 10 de fevereiro de 2025 a Companhia alienou 100% das cotas sociais da participação societária da sua controlada RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda. à GVInc Participações Ltda. (anteriormente denominada GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda.), empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 12.546, que estava registrado a custo pelo mesmo valor de venda, a empresa tinha como principal ativo um imóvel na cidade de São José do Rio Preto - SP. O recebimento pela alienação ocorreu integralmente em 12 de fevereiro de 2025.
- (ii) Em 19 de maio e 22 de outubro de 2025, a Companhia efetuou o distrato social de 63 SPEs não operacionais cujo propósito específico foi cumprido ou prorrogado; o montante de R\$ 934 que estava registrado a custo foi devidamente devolvido aos sócios na proporção da participação de cada um no capital social.
- (iii) Em 16 de dezembro de 2025 a Companhia alienou 100% das cotas sociais da participação societária da sua controlada RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda. à GVInc Participações Ltda. (anteriormente denominada GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda.) empresa do mesmo grupo controlador pelo montante de R\$ 19.000, sendo que R\$ 13.488 estava registrado a custo. A empresa tinha como principal ativo um imóvel na cidade de São Paulo - SP. O recebimento pela alienação ocorreu integralmente 12 de janeiro de 2026 em parcela única.

8.1 Transação de alienação de cotas sociais

Em 28 de março de 2024 a Companhia através de sua controlada Rodobens Urbanismo Ltda., firmou contrato de compra e venda de cotas, onde alienou a totalidade das cotas sociais da participação societária da RNI Incorporadora Imobiliária 363 Ltda. à GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda. empresa do mesmo grupo controlador. O valor total da operação foi de R\$ 66.000 ⁽²⁾. O recebimento ocorreu em 29 de abril de 2024 em parcela única.

A precificação do ativo, tomou como base o relatório de valoração do "Loteamento Jardim dos Buritis", emitido pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa terceira, sem ligação com a RNI. Para definição dos valor, foram utilizados diversos critérios como volume de unidades em estoque, carteira de clientes ativa, análises de vencimentos das parcelas, projeção de juros e correção monetária (pré fixadas nos contratos vendidos), histórico de vendas e de distrato, entre outros.

O motivo da operação refere-se a geração de um aporte de capital imediato, que monetiza ativos não estratégicos ao negócio. A administração destaca que o negócio faz parte de uma reestruturação organizacional, através da simplificação de suas operações.

O acervo líquido contábil vendido em 31 de março de 2024, está apresentado como segue:

Ativo		Passivo	
Circulante		Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	146	Fornecedores	767
Créditos perante clientes	15.241	Obrigações tributárias	23
Imóveis a comercializar	954	Impostos diferidos	320
Créditos com terceiros	135	Outras contas a pagar	434
Outros créditos	6.504		
		Total do passivo circulante	1.544
Total do ativo circulante	22.980		
		Não circulante	
		Impostos diferidos	5.135
		Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	96
Não circulante		Total do passivo não circulante	5.231
Créditos perante clientes	84.358	Total do passivo	6.775
Depósitos judiciais	346		
Total do ativo não circulante	84.704	Patrimônio líquido	
		Capital social	41.428
		Lucros acumulados	59.481
		Total do patrimônio líquido (1)	100.909
Total do ativo	107.684	Total do passivo e patrimônio líquido	107.684

(1) Total da transação de ajuste de avaliação patrimonial (1) – (2); conforme apresentado na nota explicativa nº 8.

9 Imobilizado

Controladora									
	2023	Adições	Baixas	Depreciação	2024	Adições	Baixas	Depreciação	2025
Máquinas e ferramentas	6.376	1.220	(277)	(384)	6.935	90	(12)	(380)	6.633
Computadores e periféricos	31	76	-	(20)	87	-	-	(25)	62
Móveis e utensílios	130	-	-	(39)	91	-	-	(20)	71
Prédios	1.719	-	-	(150)	1.569	-	-	(150)	1.419
Instalações	109	-	-	(17)	92	-	-	(12)	80
Total	8.365	1.296	(277)	(610)	8.774	90	(12)	(587)	8.265
Consolidado									
	2023	Adições	Baixas	Depreciação	2024	Adições	Baixas	Depreciação	2025
Stand de vendas	8.239	475	-	(4.605)	4.109	17	(531)	(2.077)	1.518
Máquinas e ferramentas	6.376	1.220	(277)	(384)	6.935	90	(12)	(380)	6.633
Computadores e periféricos	31	76	-	(20)	87	-	-	(25)	62
Móveis e utensílios	130	-	-	(39)	91	-	-	(20)	71
Prédios	1.719	-	-	(150)	1.569	-	-	(150)	1.419
Instalações	109	-	-	(17)	92	-	-	(12)	80
Total	16.604	1.771	(277)	(5.215)	12.883	107	(543)	(2.664)	9.783

10 Empréstimos e financiamentos

a. Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Passivo circulante:				
Dívida corporativa	40.621	31.518	40.621	31.518
Dívida de produção	50.429	5.738	147.623	124.787
	<u>91.050</u>	<u>37.256</u>	<u>188.244</u>	<u>156.305</u>
Passivo não circulante:				
Dívida corporativa	157.991	197.655	157.991	197.655
Dívida de produção	48.042	106.938	145.802	227.943
	<u>206.033</u>	<u>304.593</u>	<u>303.793</u>	<u>425.598</u>
Dívida corporativa	198.612	229.173	198.612	229.173
Dívida de produção	98.471	112.676	293.425	352.730
Total	297.083	341.849	492.037	581.903

Dívida corporativa – Controladora e Consolidado

	Taxa de juros	Vencimento final	Saldo devedor	
			2025	2024
Nota Promissória	CDI+ 2,90%	jan/25	-	32.023
Nota Comercial (iv)	CDI+ 2,00%	dez/27	80.448	80.043
Certificado de Recebíveis Imobiliários (iii)	CDI+ 1,60%	nov/27	118.164	117.107
			<u>198.612</u>	<u>229.173</u>

Dívida de produção – Controladora

	Taxa de juros	Vencimento final	Saldo devedor	
			2025	2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 2,00%	abr/28	16.246	20.961
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 1,70%	fev/29	37.961	48.175
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 3,00%	jul/26	44.264	43.540
			<u>98.471</u>	<u>112.676</u>

Dívida de produção – Consolidado

	Taxa de juros	Vencimento final	Saldo devedor	
			2025	2024
Plano Empresário	6,00%+ rendimento da poupança	jul/27	2.240	2.259
Plano Empresário	8,30%+ TR	abr/29	32.867	43.379
Plano Empresário	9,30%+ TR	mar/30	50.375	10.241
Plano Empresário	10,94%+ TR	jul/26	27.198	39.294
Plano Empresário	3,50%+ 100% do CDI	dez/25	-	49.999
Plano Empresário	2,75%+ rendimento poupança	nov/26	19.366	14.619
Plano Empresário	3,20%+ rendimento poupança	nov/26	15.944	13.356
Plano Empresário	4,52%+ rendimento poupança	ago/28	18.805	5.138
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 2,00%	abr/28	16.246	20.961
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 1,70%	fev/29	37.961	48.175
Certificado de Recebíveis Imobiliários (i)	CDI+ 3,00%	jul/26	44.264	43.539
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,54%	fev/26	8.053	-
Cédula de Crédito Bancário (v)	CDI+ 2,75%	jul/26	20.106	-
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,88%	jan/25	-	4.022
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,00%	jun/25	-	7.522
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,24%	fev/25	-	4.026
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,40%	ago/25	-	10.005
Nota Comercial (ii)	CDI+ 1,94%	set/25	-	36.195
			293.425	352.730

- (i) Em 1º. de agosto de 2023, a Companhia contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) no montante de R\$ 43.000 com vencimento em 16 de julho de 2026, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3,00% ao ano.
- (ii) Em 14 de maio de 2024, a Companhia através de suas controladas contratou notas comerciais escriturais no montante de R\$ 36.000 com vencimento e quitação em setembro de 2025, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 1,94% ao ano.
- (iii) Em 18 de novembro de 2024, a Companhia contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) no montante de R\$ 120.000 com vencimento em 26 de novembro de 2027, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 1,60% ao ano.
- (iv) Em 06 de dezembro de 2024, a Companhia contratou notas comerciais escriturais no montante de R\$ 80.000 com vencimento em dezembro de 2027, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 2,00% ao ano.
- (v) Em 17 de julho de 2025, a Companhia através de suas controladas contratou Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) no montante de R\$ 20.000 com vencimento em 20 de julho de 2026, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 2,75% ao ano.

Os empréstimos têm garantias dependendo do tipo de operação:

Tipo de operação	Garantia prestada
Dívida corporativa:	
Cédula de Crédito Bancário	Aval dos sócios controladores
Nota Promissória	Aval dos sócios controladores
Dívida de produção:	
Plano Empresário	Fração ideal dos terrenos e unidades concluídas, carteira de recebíveis e aval dos sócios.
Certificado de Recebíveis Imobiliários	Garantia dos recebíveis e aval dos sócios
Cédula de Crédito Bancário	Aval dos sócios
Nota Comercial	Aval dos sócios

Obrigações contratuais – não financeiros

A Companhia e suas controladas, possuem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos a serem cumpridas enquanto perdurarem as dívidas, tais como:

- Cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência, insolvência; recuperação judicial ou extrajudicial, itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos, não realizar cessão ou transferência de direitos e obrigações dos contratos assim como fusão, cisão ou incorporação (neste caso, salvo se incorporada pela RNI) sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados e veracidade das declarações fornecidas aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; não redução de capital social da Emissora e/ou da Avalista, exceto se decorrente de operação de redução de capital social por absorção de prejuízos acumulados ou se previamente aprovado pelos titulares, comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; obedecer ao projeto, às especificações e restrições aprovadas pelos agentes financeiros ressalvado o disposto em cláusulas pré-estabelecidas para alterações; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emitente, caso a Emitente esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, bem como não seja movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa que possa afetar os direitos do agente financeiro desde de que não sejam reparadas ou justificadas pela Companhia; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento, paralisação da mesma, ou delegar a execução das obras e serviços correlatos sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras.
- A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Cronograma de vencimento da dívida

Exercício findo em:	Controladora					Total
	2025	2026	2027	2028	2029	
31 de dezembro de 2025	-	91.050	176.435	18.626	10.972	297.083
31 de dezembro de 2024	37.256	97.673	177.322	18.626	10.972	341.849

	Consolidado						
Exercício findo em:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
31 de dezembro de 2025	-	188.244	203.626	59.836	34.675	5.656	492.037
31 de dezembro de 2024	156.305	183.014	198.832	32.555	11.197	-	581.903

11 Contas a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes por compra de terrenos

São compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na conta de Imóveis a comercializar para a incorporação de empreendimentos imobiliários, os montantes totais e a forma de liquidação estão demonstrados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Passivo circulante	-	640	61.521	71.759
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Passivo não circulante	39.295	244.461	124.754	423.007
Total	<u>39.295</u>	<u>245.101</u>	<u>186.275</u>	<u>494.766</u>
Pagamentos por moeda corrente	-	1.200	-	1.200
Pagamentos por dação de unidades	-	30.836	-	30.836
Pagamentos por VGV (*)	39.295	213.065	186.275	462.730
	<u>39.295</u>	<u>245.101</u>	<u>186.275</u>	<u>494.766</u>
Adiantamentos de clientes por compra de terrenos - Passivo não circulante	<u>14.330</u>	<u>-</u>	<u>14.330</u>	<u>-</u>
Pagamentos por dação de unidades	<u>14.330</u>	<u>-</u>	<u>14.330</u>	<u>-</u>

(*) Refere-se a terrenos sem previsão de lançamentos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, em um cenário de postergação de lançamentos, a Companhia optou por devolver áreas com previsão de lançamento a médio e longo prazo, composta integralmente por contratos de permuta representando R\$ 191.476 na controladora e R\$ 253.316 no consolidado, esse montante reflete integralmente em "Imóveis a comercializar" (Nota explicativa nº 07). A medida visa preservar a flexibilidade operacional, reforçar a disciplina na gestão de ativos e evitar potenciais desgastes com parceiros terrenistas. A decisão foi tomada em comum acordo com os terrenistas e sem ônus à Companhia.

O saldo remanescente refere-se substancialmente a contratos de permuta física e financeira e custos com projetos. A administração da Companhia continuará monitorando as condições de mercado e poderá, em momento oportuno, reavaliar a oportunidade e conveniência da retomada de lançamentos imobiliários.

Na modalidade de pagamento por VGV a atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades ou pelo valor mínimo atualizado.

12 Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores, as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendimentos, contratos de prestação de serviços, garantias dos acionistas controladores em contratos de financiamento e venda de carteira de crédito e de unidades residenciais a prazo.

Controladora						
2025			2024			
	Demonstração			Demonstração		
	Ativo	Passivo	do resultado	Ativo	Passivo	do resultado
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-	-	6
Aplicações financeiras	57	-	8	56	-	-
Créditos (débitos) com partes relacionadas (a)	39.493	56.677	238	97.178	47.873	1.659
Contas receber por alienação cotas (c)	24.953	-	4.859	53.123	-	6.382
Investimentos	310.282	4.036	(103.570)	423.924	4.519	(43.638)
Fornecedores	-	11	(3.988)	-	84	(3.272)
Remuneração dos Administradores 10.1	-	-	(4.600)	-	-	(4.946)
Total	374.785	60.724	(107.053)	574.281	52.476	(43.809)

Consolidado						
2025			2024			
	Demonstração			Demonstração		
	Ativo	Passivo	do resultado	Ativo	Passivo	do resultado
Caixa e equivalentes de caixa	10	-	-	267	-	78
Aplicações financeiras	57	-	19	56	-	-
Créditos (débitos) com partes relacionadas (a)	14.386	1.587	1.345	9.590	2.629	443
Contas receber por alienação cotas (c)	24.953	-	4.859	53.123	-	6.382
Investimentos	36.506	-	6.645	34.129	-	6.299
Fornecedores	-	11	(5.056)	-	86	(3.451)
Empréstimos e financiamentos (b)	-	28.160	(4.376)	-	8.047	(3.115)
Contas a pagar por aquisição de imóveis 10.1	-	29	6	-	50	(4)
Remuneração dos Administradores 1	-	-	(4.600)	-	-	(4.946)
Total	75.912	29.787	(1.158)	97.165	10.812	1.686

- (a) Os saldos registrados de créditos (débitos) com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo da Controladora com as suas controladas e controladas em conjunto, que são remunerados a 100% CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os mútuos ativos e passivos mais representativos são conforme segue:

Mútuos ativos	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	11.391	16.186	-	-
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 - Vitta Veiga Jardim - Ltda.	4.639	6.255	-	-
Vega Construtora e Incorporações LTDA.	4.071	4.781	-	-
SM Desenvolvimento E Incorporadora Ltda.	3.612	1.835	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	3.558	7.822	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	3.297	2.951	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda.	2.512	1.175	-	-
Imobiliária E Agropecuária Jereissati S.A	2.029	1.770	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 511 Ltda.	1.665	1.536	-	-
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Rio de Janeiro I - SPE Ltda.	1.377	1.204	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda.	1.342	10.326	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 459 Ltda.	-	11.658	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	-	3.323	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 470 Ltda.	-	4.824	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	-	1.940	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 481 Ltda.	-	2.189	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 482 Ltda.	-	17.393	-	-
Outras	-	10	14.386	9.590
	39.493	97.178	14.386	9.590

Mútuos Passivos	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392	16.596	15.440	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393	8.206	13.051	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 491 Ltda.	6.433	8.006	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 483 Ltda.	6.044	3.671	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 481 Ltda.	5.676	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 470 Ltda.	3.722	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412	2.717	963	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda.	2.685	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 482 Ltda.	1.867	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	-	5.798	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	-	944	-	-
Outras	2.731	-	1.587	2.629
	56.677	47.873	1.587	2.629

- (a) São contratações de CCB (Cédula de Crédito Bancário) da Companhia através de suas controladas junto ao Banco Rodobens S.A. com taxas a partir de CDI + 2,54 a.a. até CDI + 2,75 a.a., com vencimento entre janeiro a julho de 2026.
- (b) A Companhia alienou 25% das cotas sociais da participação societária no Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Goiânia I SPE Ltda. à Rodobens Participações S.A. (antiga Rodobens Corporativa), empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 56.530. O recebimento seria em parcelas anuais iniciando em 31 de dezembro de 2021 e limitado a quitação até 31 de dezembro de 2039, corrigidas por 25% do CDI ao ano. Em 12 de setembro de 2025 a Rodobens Participações S.A. quitou o saldo devedor total no montante de R\$ 49.178.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia alienou as cotas sociais da participação societária de 166 subsidiárias à GVInc Participações Ltda. (anteriormente denominada GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda.), empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 175.400. O recebimento de R\$ 100.000 ocorreu entre os dias 11 a 20 de dezembro de 2023 e o restante seria em 5 parcelas anuais a partir de dezembro de 2024 no valor de R\$ 15.080, corrigidas pelo INCC. Em 18 de março de 2024 a Companhia concluiu uma operação de cessão de crédito sem coobrigação junto a instituição financeira no montante de R\$ 75.400 sem a incidência da correção monetária que será devida a Companhia, a taxa efetiva de desconto desse recebível foi de 0,9961% ao mês, o montante realizado foi de R\$ 56.160.

Em 28 de março de 2024 a Companhia alienou as cotas sociais da participação societária da Rodobens Incorporadora imobiliária 363 - SPE Ltda. através da Rodobens Urbanismo Ltda. à GVInc Participações Ltda. (anteriormente denominada GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda.), empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 66.000. O recebimento ocorreu em 29 de abril de 2024 em parcela única.

Em 16 de dezembro de 2025 a Companhia alienou as cotas sociais da participação societária da RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda. à GVInc Participações Ltda. (anteriormente denominada GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda.), empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 19.000. O recebimento ocorreu em 12 de janeiro de 2026 em parcela única.

12.1 Remuneração dos Administradores

A política de remuneração para diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores.

Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável.

A remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária.

A Companhia e suas controladas oferecem aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais.

Os membros independentes do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal fazem jus apenas à remuneração fixa mensal, independentemente do número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração.

A Companhia e suas controladas registraram benefícios de curto prazo a administradores, tais como despesa com remuneração de seus administradores:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Número de participantes		
Diretores Estatutários	2	2
Conselho Administração	7	8
Conselho Fiscal	4	4
Comitê Auditoria	4	4
Total	<u>17</u>	<u>18</u>
Remuneração		
Salários, bônus e outras gratificações	2.965	3.287
Rescisão de contrato de trabalho	871	765
Benefícios	80	235
Encargos trabalhistas	684	659
Total	<u>4.600</u>	<u>4.946</u>

A Companhia e suas controladas não possuem benefícios de rescisão de contrato de trabalho, outros benefícios de longo prazo e remuneração com base em ações.

13 Impostos correntes e diferidos

a. Impostos passivos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente (recebidas). O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia. A base de apuração para os exercícios, de acordo com a legislação fiscal vigente, é como segue:

	Consolidado	
	2025	2024
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	476.981	662.965
PIS com recolhimento diferido	1.539	1.744
COFINS com recolhimento diferido	7.111	8.058
Passivo circulante	<u>8.650</u>	<u>9.802</u>
Imposto de renda com recolhimento diferido	9.409	11.437
Contribuição social com recolhimento diferido	4.413	5.501
PIS com recolhimento diferido	210	629
COFINS com recolhimento diferido	970	2.905
Passivo não circulante	<u>15.002</u>	<u>20.472</u>
Resultado:		
Imposto de renda com recolhimento diferido	2.029	(830)
Contribuição social com recolhimento diferido	1.088	(199)
	<u>3.117</u>	<u>(1.029)</u>

b. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(199.083)	(141.864)	(187.142)	(120.416)
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	67.688	48.234	63.628	40.941
Exclusão do resultado de equivalência patrimonial	(35.214)	(14.837)	2.259	2.142
Provisões ou Perdas Estimadas Não Dedutíveis	1.482	(2.391)	1.482	(2.391)
Ajuste a valor presente	-	248	-	248
Despesas indedutíveis	(891)	(1.787)	(891)	(1.787)
Outras adições e exclusões permanentes (a)	(16.303)	(10.240)	(16.303)	(10.240)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	(45.883)	(25.931)
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(16.762)	(19.227)	(16.762)	(19.227)
Imposto de renda e contribuição social no exercício	-	-	(12.470)	(16.245)
Parcela corrente	-	-	(15.587)	(15.216)
Parcela diferida	-	-	3.117	(1.029)
	-	-	(12.470)	(16.245)
Alíquota efetiva	0%	0%	(7%)	(13%)

(a) Outras adições são composto por despesas operacionais e despesas financeiras e outras exclusões é composto por receita financeira.

As diferenças temporárias dedutíveis, os prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar os benefícios destes.

O total dos prejuízos fiscais não reconhecidos do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados em 31 de dezembro de 2025 na controladora e consolidado é de R\$ 392.786 e R\$ 393.151, respectivamente (R\$ 343.482 e R\$ 343.846 em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

14 Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

O Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos fiscais, trabalhistas e cíveis, em andamento, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais ou garantia equivalente. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas pelo departamento jurídico da Companhia e de suas controladas, que conduz substancialmente as ações, e, eventualmente, amparada por seus assessores legais externos quando necessário.

A seguir, a movimentação dos exercícios:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Administrativo (i)	-	-	10.762	-
Cível (ii)	8.316	11.611	14.632	12.741
Trabalhista (iii)	304	570	3.928	3.187
	8.620	12.181	29.322	15.928

- (i) Provisão de indenizações relacionadas à entrega de chaves fora do prazo.
- (ii) Contingências cíveis, os pedidos são substancialmente relacionados a danos materiais e morais (rescisão contratual, atraso na entrega das unidades e vícios construtivos).
- (iii) Contingências trabalhista tem relação principalmente a disputas por montantes em reclamação de empregados relativos a horas extras e encargos.

	Controladora			Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Total	Administrativo	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	373	82	455	-	533	88	621
Provisionado no exercício (a)	11.663	582	12.245	-	13.634	3.471	17.105
Revertido no exercício	(425)	(94)	(519)	-	(1.426)	(372)	(1.798)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.611	570	12.181	-	12.741	3.187	15.928
Provisionado no exercício (b)	1.637	50	1.687	10.762	8.854	3.374	22.990
Revertido no exercício	(4.932)	(316)	(5.248)	-	(6.963)	(2.633)	(9.596)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	8.316	304	8.620	10.762	14.632	3.928	29.322

- (a) Em 01 de dezembro de 2024, a Companhia revisou a política de provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, onde a principal alteração é o valor de provisão a ser considerado em cada caso, que passou a considerar a correção monetária e juros moratórios, ou seja, será provisionado o valor total da condenação, mediante elaboração de cálculos de acordo com o índice de correção monetária, percentual de juros moratórios e período de incidência, estabelecidos em cada decisão judicial condenatória, o que ocasionou aumento do valor.
- (b) Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia avaliou os empreendimentos com previsão de entrega de chaves fora do prazo, sendo assim, foi provisionado indenizações extrajudiciais (administrativas) para alguns clientes, ocasionando o aumento de valor de contingências.

Adicionalmente, de acordo com a opinião dos assessores jurídicos da Companhia e de suas controladas, existem outros processos de natureza cível, trabalhista e com grau de risco possível:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Cível	5.371	1.739	10.162	10.172
Tributário	21	18	21	18
Trabalhista	98	23	3.955	4.040
	5.490	1.780	14.138	14.230

A diretoria da Companhia e suas controladas entendem não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b. Ajustes de avaliação patrimonial

Constituída em 28 de março de 2024 no montante de R\$ 34.909 através de alienação de participação societária da RNI Incorporadora Imobiliária 363 Ltda. e em 12 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 5.512 através de alienação de participação societária da RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda., totalizando R\$ 29.397. Essas transações realizadas entre sócios estão detalhadas na nota explicativa nº 1.2 e 8.1.

c. Reserva legal

Constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido ajustado apurado no fim de cada exercício, que não excederá 20% do capital social.

d. Reservas de retenção de lucros

A parcela remanescente do lucro líquido, poderá ser total ou parcialmente destinada à constituição da reserva para efetivação de novos investimentos, que tem por finalidade preservar a integridade do patrimônio social, reforçando o capital social e de giro da Companhia. O limite máximo dessa reserva será de 100% do capital social. Esse saldo fica registrado na rubrica reserva de retenção de lucros.

e. Ações em tesouraria

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2025, em tesouraria, 1.566.757 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado pelo montante de R\$ 15.876 para futura alienação ou cancelamento. O valor de mercado em 16 de dezembro de 2025 corresponde a R\$ 3.353 (R\$ 2,14 por unidade de ação).

Em 16 de dezembro de 2025 a CVM deferiu, por meio do Ofício nº 38/2025/CVM/SEP/GEA-1, a conversão do registro da Companhia como emissora de valores mobiliários categoria “A” para categoria “B”. Dessa forma, as ações de emissão da Companhia deixam de ser negociadas na B3 a partir desta data.

f. Distribuição de dividendos

A parcela correspondente a, no mínimo 25% do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no artigo 202 II e III da Lei das sociedades por ações, será distribuída aos acionistas como dividendos mínimos obrigatórios.

Os lucros apurados no exercício, após a compensação de prejuízos acumulados e das destinações do resultado previstas no estatuto social e na legislação societária vigente, são colocados à disposição da Administração para reinvestimento ou destinação aos acionistas, como dividendos, na proporção de participação no capital social.

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido ao final do exercício social, depois de deduzidos os prejuízos acumulados e a constituição de reserva legal e ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

g. Participações não controladores

A tabela a seguir resume as informações relativas a cada uma das controladas do Grupo que tem participação material de acionistas não controladores, antes de quaisquer eliminações intra-grupo.

RNI Negócios Imobiliários S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025*

	RNI-SM Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 - Vitta Veiga Jardim - Ltda.	RNI Incorporadora Imobiliária 483 - SPE Ltda.	Outras controladas imateriais	Total
Percentual dos não controladores	45%	40%	30%	45%		
Ativo circulante	7.799	19.471	8.331	7.125	7.469	50.195
Ativo não circulante	7.341	13	11.550	12.194	4.214	35.312
Passivo circulante	5.209	5.553	9.913	5.230	6.163	32.068
Passivo não circulante	3.254	1.178	1.127	3.224	848	9.631
Patrimônio líquido	6.677	12.753	8.841	10.865	4.672	43.808
Patrimônio líquido atribuíveis aos não controladores	3.005	5.101	2.652	4.889	1.918	17.565
Receita	4.703	21.663	3.026	37.405	3.241	70.038
Resultado	(395)	(9.055)	(2.102)	10.174	(1.477)	(2.855)
Total resultado abrangente	(395)	(9.055)	(2.102)	10.174	(1.477)	(2.855)
Resultado alocado para os não controladores	(178)	(3.622)	(631)	4.578	(676)	(529)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(1.258)	(661)	(631)	(1.227)	(1.676)	(5.453)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(1.080)	2.961	-	(5.805)	(1.000)	(4.924)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	2001	(2.359)	441	4.372	1.202	5.657
Aumento/(diminuição) líquidos de caixa e equivalentes de caixa	(337)	(59)	(190)	(2.660)	(1.474)	(4.720)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$ 7.189 (R\$ 5.128 em 31 de dezembro de 2024) e redução de acionistas não controladores de R\$ 12.113 (R\$ 3.241 em 31 de dezembro de 2024).

16 Prejuízo por ação

A tabela a seguir reconcilia o prejuízo e a média ponderada do valor por ação, utilizados para o cálculo do lucro líquido básico e diluído:

	Controladora	
	2025	2024
Prejuízo do exercício - operações continuadas	(199.083)	(141.864)
Número de ações durante o ano (mil)	42.203	42.203
Prejuízo por ação em reais - básico e diluído	(4,71727)	(3,36147)

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias, conforme demonstrado anteriormente. Assim o prejuízo por ação básico e diluído é equivalente.

17 Instrumentos financeiros

Gestão de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital para assegurar a continuidade 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 suas controladas é formada pelo endividamento líquido, deduzidos pelo caixa e saldos de bancos, dividido pelo seu capital social mais reservas. A Companhia e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida líquida financeira tal como definido e utilizado pela Companhia e suas controladas correspondem ao endividamento bancário, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

Índice de endividamento

	Consolidado	
	2025	2024
Endividamento bancário (a)	492.037	581.903
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(26.625)	(49.581)
(=) Dívida líquida (A)	465.412	532.322
Patrimônio líquido (B)	92.446	291.470
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	5,034	1,826

- (a) O valor de endividamento é composto por empréstimos e financiamentos.

Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e operações em conjunto estão apresentados e classificados conforme a seguir:

	Nível de mensuração valor justo	Controladora			
		2025		2024	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativo					
Aplicações financeiras	2	74	74	93	93
Ativos financeiros ao valor justo		74	74	93	93
Caixa e equivalentes de caixa		222	222	18.443	18.443
Contas receber por alienação cotas		81.124	81.124	116.066	116.066
Contas a receber por venda de terrenos		2.027	2.027	2.845	2.845
Créditos com terceiros		4.398	4.398	4.468	4.468
Outros créditos		1.612	1.612	1.474	1.474
Créditos com partes relacionadas		39.493	39.493	97.178	97.178
Ativos financeiros ao custo amortizado		128.876	128.876	240.474	240.474
Total ativo		128.950	128.950	240.567	240.567
Passivo					
Fornecedores		1.644	1.644	2.197	2.197
Empréstimos e financiamentos (i)	1	297.083	306.510	341.849	360.554
Contas a pagar por aquisição de imóveis		39.295	39.295	245.101	245.101
Adiantamentos de clientes por compra de terrenos		14.330	14.330	-	-
Débitos com partes relacionadas		56.677	56.677	47.873	47.873
Outras contas a pagar		5.093	5.093	7.599	7.599
Passivos financeiros ao custo amortizado		414.122	423.549	644.619	663.324
Total passivo		414.122	423.549	644.619	663.324

RNI Negócios Imobiliários S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025*

Ativo	Nível de mensuração valor justo	Consolidado			
		2025		2024	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Aplicações financeiras	2	5.731	5.731	7.955	7.955
Ativos financeiros ao valor justo		5.731	5.731	7.955	7.955
Caixa e equivalentes de caixa		20.894	20.894	41.626	41.626
Créditos perante clientes		473.350	473.350	658.038	658.038
Contas receber por alienação cotas		81.124	81.124	116.066	116.066
Contas a receber por venda de terrenos		3.631	3.631	4.927	4.927
Créditos com terceiros		10.863	10.863	13.775	13.775
Outros créditos		6.905	6.905	6.245	6.245
Créditos com partes relacionadas		14.386	14.386	9.590	9.590
Ativos financeiros ao custo amortizado		611.153	611.153	850.267	850.267
Total ativo		616.884	616.884	858.222	858.222
Passivo					
Fornecedores		48.075	48.075	32.582	32.582
Empréstimos e financiamentos (i)	1	492.037	501.826	581.903	594.514
Cessão de recebíveis		98.153	98.153	61.393	61.393
Contas a pagar por aquisição de imóveis		186.275	186.275	494.766	494.766
Adiantamentos de clientes por compra de terrenos		14.330	14.330	-	-
Débitos com partes relacionadas		1.587	1.587	2.629	2.629
Outras contas a pagar		22.679	22.679	34.026	34.026
Passivos financeiros ao custo amortizado		863.136	872.925	1.207.299	1.219.910
Total passivo		863.136	872.925	1.207.299	1.219.910

Não ocorreu mensuração a valor justo de um ativo ou um passivo financeiro não baseados em dados observáveis de mercado – nível 3.

(i) *Técnicas de avaliação e dados não observáveis significativos*

Tipo	Técnica de avaliação	Entradas não observáveis significativas
Outros passivos financeiros (*)	Fluxos de caixa descontados: O modelo de avaliação considera o valor presente do pagamento esperado, descontado usando uma taxa de desconto ajustada ao risco.	Não aplicável

(*) Outros passivos financeiros incluem empréstimos e financiamentos.

Não ocorreram transferências entre níveis a serem consideradas em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

a. *Mensuração do valor justo*

O valor justo das contas a receber de clientes e demais contas a receber é estimado como sendo o valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas que correspondem aos valores contábeis.

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência destes, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, se aproximam, substancialmente, de seus correspondentes valores de mercado.

Não ocorreram transferências entre níveis a serem consideradas em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

b. *Gerenciamento dos riscos financeiros*

(i) *Estrutura de gerenciamento de risco*

A diretoria da Companhia e suas controladas adotam uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

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

(ii) *Risco de crédito*

A Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas com uma análise e avaliação dos clientes sobre a capacidade de sua capacidade de cumprir seu compromisso mitigando os riscos de crédito. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e créditos perante clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Caixa e equivalentes de caixa	5	222	18.443	20.894	41.626
Aplicações financeiras	5	74	93	5.731	7.955
Créditos perante clientes	6	-	-	473.350	658.038
Contas receber por alienação cotas	12	81.124	116.066	81.124	116.066
Contas a receber por venda de terrenos		2.027	2.845	3.631	4.927
Créditos com terceiros		4.398	4.468	10.863	13.775
Outros créditos		1.612	1.474	6.905	6.245
Créditos com partes relacionadas	12	39.493	97.178	14.386	9.590
		<u>128.950</u>	<u>240.567</u>	<u>616.884</u>	<u>858.222</u>
Circulante		33.302	34.227	338.940	403.216
Não circulante		95.648	206.340	277.944	455.006

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras da Companhia e suas controladas são mantidos em instituições financeiras que possuem rating avaliados, pelas principais agências risco de crédito e com maior credibilidade do mercado. As notas atribuídas a estas instituições, em escala nacional, estão entre AAA e AA+ para as avaliadas pela agência Fitch Ratings, entre AAA.br e AA-.br pela agência Moody's e entre br.AAA e brAA+ pela agência S&P (*Standard & Poor's*).

A Companhia e suas controladas consideram que o seu caixa e equivalentes de caixa têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

Em 31 de dezembro de 2025, não existia provisão para redução ao valor recuperável, devido ao alto nível de segurança destes créditos, segundo avaliação da Companhia e suas controladas.

Créditos perante clientes

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem sua exposição a risco de crédito por meio de vendas, considerando principalmente as características individuais de cada cliente, analisando a capacidade deste de cumprir seu compromisso mitigando os riscos. Esta análise inclui principalmente informações disponibilizadas por instituições de análise de crédito, que se baseiam em uma série de informações sobre o cliente, considerando inclusive a situação do mercado atual.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e a garantia real dos imóveis encontra-se detalhada na nota explicativa nº 6.

Contas a receber por alienação cotas

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas avaliaram que o risco de crédito perante alienação de cotas é quase inexistente sobre o montante de R\$ 62.726, pois refere-se a créditos com partes relacionadas e cotas de sociedades que a Companhia detém a posse de seus bens enquanto perdurar as negociações. Sobre o montante de R\$ 18.398 que se refere a venda de uma controlada em exercícios anteriores a outra entidade, a Companhia avaliou que existe baixo risco de crédito. Embora os *ratings* externos das contrapartes estejam indisponíveis, a avaliação ocorreu perante a adimplência da contraparte, suas demonstrações financeiras e ausência de perda histórica.

Garantias

A Companhia e suas controladas fornecem garantias financeiras apenas para obrigações próprias e de suas controladas. Até 31 de dezembro de 2025 a Companhia havia emitido garantias para determinadas instituições financeiras perante dívidas corporativas e dívidas de produção (nota explicativa nº 10), cujo valor máximo do risco de crédito se limita ao valor de cada instrumento.

(iii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia e suas controladas irão encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. Nas controladas, esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo a estrutura de capital sustentada por ativos financeiros, recebíveis imobiliários e estoque de unidades, o que permite um elevado grau de alavancagem.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas monitoram os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

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

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos e fornecedores são conforme segue:

Controladora						
31 de dezembro de 2025	2026	2027	2028	2029	após 2030	Total
Empréstimos e financiamentos	130.506	199.847	20.837	11.228	-	362.418
Débitos com partes relacionadas	56.677	-	-	-	-	56.677
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	39.295	39.295
Adiantamento de clientes por compra de terrenos	-	-	-	-	14.330	14.330
Outras contas a pagar	5.093	-	-	-	-	5.093
Fornecedores	1.644	-	-	-	-	1.644
	<u>193.920</u>	<u>199.847</u>	<u>20.837</u>	<u>11.228</u>	<u>53.625</u>	<u>479.457</u>
Consolidado						
31 de dezembro de 2025	2026	2027	2028	2029	após 2030	Total
Empréstimos e financiamentos	229.595	227.038	62.047	34.931	5.656	559.267
Cessão de recebíveis	47.006	24.522	15.968	7.953	2.704	98.153
Débitos com partes relacionadas	1.587	-	-	-	-	1.587
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.726	26.456	67.611	26.456	62.026	186.275
Adiantamento de clientes por compra de terrenos	-	-	-	-	14.330	14.330
Outras contas a pagar	22.679	-	-	-	-	22.679
Fornecedores	48.075	-	-	-	-	48.075
	<u>352.668</u>	<u>278.016</u>	<u>145.626</u>	<u>69.340</u>	<u>84.716</u>	<u>930.366</u>
Controladora						
31 de dezembro de 2024	2025	2026	2027	2028	após 2028	Total
Empréstimos e financiamentos	85.297	146.657	207.398	21.147	11.245	471.744
Débitos com partes relacionadas	47.873	-	-	-	-	47.873
Contas a pagar por aquisição de imóveis	640	44.003	112.452	44.003	44.003	245.101
Outras contas a pagar	7.599	-	-	-	-	7.599
Fornecedores	2.197	-	-	-	-	2.197
	<u>143.606</u>	<u>190.660</u>	<u>319.850</u>	<u>65.150</u>	<u>55.248</u>	<u>774.514</u>
Consolidado						
31 de dezembro de 2024	2025	2026	2027	2028	após 2028	Total
Empréstimos e financiamentos	227.147	241.753	230.671	35.664	11.470	746.705
Cessão de recebíveis	27.311	15.826	11.275	5.857	1.124	61.393
Débitos com partes relacionadas	2.629	-	-	-	-	2.629
Contas a pagar por aquisição de imóveis	71.759	76.141	194.583	76.141	76.142	494.766
Outras contas a pagar	34.026	-	-	-	-	34.026
Fornecedores	32.582	-	-	-	-	32.582
	<u>395.454</u>	<u>333.720</u>	<u>436.529</u>	<u>117.662</u>	<u>88.736</u>	<u>1.372.101</u>

(iv) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado tais como taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia e suas controladas ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia e suas controladas não possuíam nenhuma exposição cambial.

Risco de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente:

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- A remuneração sobre os mútuos a receber contratados à taxa de 100% CDI a.a.
- Empréstimos contratados pela Companhia e suas controladas estão expostos as taxas conforme escrito na nota explicativa nº 8.
- De acordo com os riscos de taxas de juros acima, os saldos expostos estão demonstrados da seguinte forma:

		Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Ativos financeiros	Nota				
Caixa e equivalentes de caixa (a)	5	17	17.499	5.737	32.094
Aplicações financeiras	5	74	93	5.731	7.955
Créditos perante clientes	6	-	-	473.350	658.038
Contas receber por alienação cotas	12	81.124	116.066	81.124	116.066
Contas a receber por venda de terrenos		2.027	2.845	3.631	4.927
Créditos com partes relacionadas	12	39.493	97.178	14.386	9.590
Total		<u>122.735</u>	<u>233.681</u>	<u>583.959</u>	<u>828.670</u>

- (a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa", conforme Nota explicativa nº 5.

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	/2024
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	297.083	341.849	492.037	581.903
Débitos com partes relacionadas	<u>56.677</u>	<u>47.873</u>	<u>1.587</u>	<u>2.629</u>
Total	<u>353.760</u>	<u>389.722</u>	<u>493.624</u>	<u>584.532</u>

Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela diretoria da Companhia e suas controladas e o efeito das operações:

Ativos (passivos) líquidos	Cenário provável	Resultado esperado com índice provável
IGP-M	3,92%	811
INCC	5,94%	(2.203)
IPCA	4,02%	6.382
CDI	14,90%	(44.494)
TR	0,17%	(192)
Impacto no resultado e patrimônio líquido		(39.696)

(v) *Riscos operacionais*

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e suas controladas e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial.

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra orçado; (ii) de obras, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia e suas controladas exercem o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, o que possibilita, por exemplo, diminuir o ciclo construtivo dos projetos, a fim de reduzir sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal redução ocorre geralmente mediante o desenvolvimento de novas tecnologias construtivas, aprimoramento e treinamento das equipes produtivas, utilização de insumos e materiais pré-processados etc.

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, são calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço.

A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia e suas controladas é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades.

A Companhia e suas controladas buscam o máximo de eficiência para seu capital e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos devem ser incluídos no seu portfólio.

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia e suas controladas conseguem determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta de absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia e suas controladas não pretendem atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita-se reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos, e por se associar a parceiros locais.

18 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita da incorporação imobiliária	-	-	578.639	734.979
Devoluções da receita bruta	(127)	(69)	(221.969)	(181.691)
Impostos Incidentes sobre vendas	(27)	(17)	(7.356)	(11.976)
Receita operacional líquida	<u>(154)</u>	<u>(86)</u>	<u>349.314</u>	<u>541.312</u>

18.1 Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no CPC 47. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	2025	2024
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	2.204.011	2.084.340
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(2.641.622)	(2.100.415)
Distratos - receitas estornadas	634.878	456.564
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(2.006.744)	(1.643.851)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	197.267	440.489
(ii) Receita de indenização por distratos	(30.106)	480
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.660.059	1.523.589
Custo incorrido:		
Custos de construção	(1.925.936)	(1.510.981)
Distratos - Custos de construção	415.210	303.803
(b) Custo incorrido líquido	(1.510.725)	(1.207.178)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	149.334	316.411
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	162.863	233.503
(b) Custo incorrido	(136.107)	(141.132)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	26.755	92.371
Resultado na venda de imóveis a apropriar (i - iii)	47.933	124.078
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	24,3%	28,2%

(*) Não considera encargos financeiros.

19 Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Companhia e suas controladas apresentaram a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas operacionais baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custo dos empreendimentos vendidos				
Mão-de-obra	-	-	(187.599)	(182.981)
Insumos	-	-	(95.910)	(230.415)
Custo financeiro	-	-	(29.156)	(44.057)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(312.665)</u>	<u>(457.453)</u>
Despesas por natureza:				
Comissões	-	-	(19.889)	(33.069)
Marketing e propaganda	(1.733)	(4.937)	(12.181)	(21.192)
Depreciação stand de vendas	-	-	(2.077)	(4.604)
Despesas com pessoal (i)	(23.795)	(23.010)	(26.245)	(24.253)
Outros impostos e taxas	(184)	(173)	(1.296)	(358)
Serviços profissionais contratados	(3.558)	(3.657)	(4.181)	(4.833)
Viagens	(1.027)	(902)	(1.028)	(909)
Uso e consumo	(2.964)	(3.414)	(5.117)	(4.944)
Contingências e despesas jurídicas	(1.553)	(13.037)	(16.452)	(19.728)
Tecnologia	(4.779)	(3.325)	(4.811)	(3.329)
Provisão para perdas esperadas	-	-	(12.286)	(9.869)
Provisão de multa por atraso de obra	-	-	(10.762)	-
Depreciação/amortização	(2.072)	(1.617)	(2.072)	(1.617)
Total	<u>(41.665)</u>	<u>(54.072)</u>	<u>(118.397)</u>	<u>(128.705)</u>
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	(1.733)	(4.937)	(34.147)	(58.865)
Gerais e administrativas	(39.932)	(49.135)	(71.964)	(59.971)
Provisão para perdas esperadas	-	-	(12.286)	(9.869)
Total	<u>(41.665)</u>	<u>(54.072)</u>	<u>(118.397)</u>	<u>(128.705)</u>

(i) Despesas com pessoal - Benefícios a empregados

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Salários, bônus e outras gratificações	(14.823)	(14.676)	(17.025)	(15.671)
Vale restaurante e alimentação	(2.235)	(2.181)	(2.235)	(2.181)
Assistência médica	(1.186)	(988)	(1.316)	(1.103)
Outros benefícios	(461)	(395)	(573)	(494)
Encargos trabalhistas	(5.090)	(4.770)	(5.096)	(4.804)
Total	<u>(23.795)</u>	<u>(23.010)</u>	<u>(26.245)</u>	<u>(24.253)</u>

Benefícios de longo prazo

A Companhia e suas controladas não possuem benefícios de rescisão de contrato de trabalho, outros benefícios de longo prazo e remuneração com base em ações.

20 Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com garantia	(36)	37	(2.311)	(5.009)
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(9.939)	(35)	(51.546)	(2.551)
Outras receitas e despesas	276	631	(1.194)	(3.997)
Total	<u>(9.699)</u>	<u>633</u>	<u>(54.961)</u>	<u>(11.557)</u>

21 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Juros recebidos de clientes	234	174	7.799	13.987
Receita financeira sobre contrato de mútuo	7.578	9.028	1.594	696
Rendimentos de aplicações financeiras	614	2.074	3.610	5.228
Impostos	(684)	(915)	(1.429)	(1.543)
Outras receitas financeiras	<u>9</u>	<u>10</u>	<u>60</u>	<u>23</u>
Receitas financeiras	<u>7.751</u>	<u>10.371</u>	<u>11.634</u>	<u>18.391</u>
Juros/encargos	(50.380)	(36.768)	(56.727)	(39.663)
Descontos concedidos	-	(19.210)	(2.695)	(22.381)
Outras despesas financeiras	<u>(101)</u>	<u>(69)</u>	<u>(19.006)</u>	<u>(13.396)</u>
Despesas financeiras	<u>(50.481)</u>	<u>(56.047)</u>	<u>(78.428)</u>	<u>(75.440)</u>
Variações monetárias ativas	6.656	8.716	16.005	26.737
Variações monetárias passiva	<u>(7.921)</u>	<u>(7.741)</u>	<u>(6.289)</u>	<u>(40.000)</u>
Variações monetárias, líquidas	<u>(1.265)</u>	<u>975</u>	<u>9.716</u>	<u>(13.263)</u>

22 Reconciliação da dívida líquida

	Controladora				
	Dívida Corporativa	Dívida Produção	Total da dívida	Caixa e equivalentes e Aplicações financeiras	Dívida líquida
Em 31 de dezembro de 2023	151.995	127.705	279.700	(47.099)	232.601
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa				30.637	30.637
Captação de empréstimos	200.000	50.000	250.000	-	250.000
Pagamento de empréstimos	(102.000)	(65.897)	(167.897)	-	(167.897)
Pagamento de juros e encargos	(37.926)	(16.351)	(54.277)	-	(54.277)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa					
Variações monetárias/cambiais/juros	17.104	17.219	34.323	(2.074)	32.249
Em 31 de dezembro de 2024	229.173	112.676	341.849	(18.536)	323.313
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa				18.854	18.854
Captação de empréstimos	22	-	22	-	22
Pagamento de empréstimos	(21.022)	(15.494)	(36.516)	-	(36.516)
Pagamento de juros e encargos	(41.449)	(16.151)	(57.600)	-	(57.600)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa					
Variações monetárias/cambiais/juros	31.888	17.440	49.328	(614)	48.714
Em 31 de dezembro de 2025	198.612	98.471	297.083	(296)	296.787

RNI Negócios Imobiliários S.A.
*Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2025*

	Consolidado				
	Dívida Corporativa	Dívida Produção	Total da dívida	Caixa e equivalentes e Aplicações financeiras	Dívida líquida
Em 31 de dezembro de 2023	151.995	491.034	643.029	(94.585)	548.444
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa				50.232	50.232
Captação de empréstimos	200.000	271.376	471.376	-	471.376
Pagamento de empréstimos	(102.000)	(409.248)	(511.248)	-	(511.248)
Pagamento de juros e encargos	(37.926)	(60.581)	(98.507)	-	(98.507)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa					
Variações monetárias/cambiais/juros	17.104	60.149	77.253	(5.228)	72.025
Em 31 de dezembro de 2024	229.173	352.730	581.903	(49.581)	532.322
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa				26.566	26.566
Captação de empréstimos	53	164.310	164.363	-	164.363
Pagamento de empréstimos	(21.053)	(227.198)	(248.251)	-	(248.251)
Pagamento de juros e encargos	(41.449)	(43.458)	(84.907)	-	(84.907)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa					
Variações monetárias/cambiais/juros	31.888	47.041	78.929	(3.610)	75.319
Em 31 de dezembro de 2025	198.612	293.425	492.037	(26.625)	465.412

23 Informações por segmento

A Companhia e suas controladas entendem que suas atividades são separadas atualmente em incorporação (Incorporação) e loteamento (Urbanismo), dessa forma, segue informações por segmentos operacionais:

	2025			2024		
	Urbanismo	Incorporação	Total	Urbanismo	Incorporação	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	(5.868)	355.182	349.314	2.226	539.086	541.312
Custo dos empreendimentos vendidos	<u>1.799</u>	<u>(314.464)</u>	<u>(312.665)</u>	<u>(4.144)</u>	<u>(453.309)</u>	<u>(457.453)</u>
Resultado bruto	(4.069)	40.718	36.649	(1.918)	85.777	83.859
(Despesas) Receitas operacionais	<u>(1.698)</u>	<u>(165.015)</u>	<u>(166.713)</u>	<u>(1.593)</u>	<u>(132.370)</u>	<u>(133.963)</u>
Prejuízo bruto antes do resultado financeiro	(5.767)	(124.297)	(130.064)	(3.511)	(46.593)	(50.104)
Receita (despesas) financeiras líquidas	<u>2.918</u>	<u>(59.996)</u>	<u>(57.078)</u>	<u>(18.731)</u>	<u>(51.581)</u>	<u>(70.312)</u>
Resultado antes dos impostos	(2.849)	(184.293)	(187.142)	(22.242)	(98.174)	(120.416)
Imposto de renda e contribuição social	<u>(9)</u>	<u>(12.461)</u>	<u>(12.470)</u>	<u>372</u>	<u>(16.617)</u>	<u>(16.245)</u>
Prejuízo do exercício	(2.858)	(196.754)	(199.612)	(21.870)	(114.791)	(136.661)
Ativo total	76.488	971.428	1.047.916	86.030	1.527.857	1.613.887
Passivo total	12.314	943.156	955.470	11.637	1.310.780	1.322.417
Patrimônio líquido	64.174	28.272	92.446	74.393	217.077	291.470

a. Informações sobre os principais clientes

Em função da atividade imobiliária residencial e loteamento, a Companhia e suas controladas não possuem, individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

24 Eventos subsequentes

Em 12 de janeiro de 2026, a AGE aprovou o resgate compulsório de 1.298.200 ações ordinárias remanescentes em circulação, nos termos do artigo 4º, §5º da Lei nº 6.404/76. O preço fixado para o resgate foi de R\$ 2,13 por ação, idêntico ao valor pago no âmbito da OPA, acrescido da variação *pro rata temporis* da Taxa SELIC acumulada desde a data de liquidação da oferta (09 de dezembro de 2025) até a data do efetivo pagamento, ocorrido em 27 de janeiro de 2026. Com a aprovação do resgate, encerrou-se antecipadamente o período de aquisições supervenientes previsto no Edital da OPA.

Durante o primeiro trimestre de 2026, foram realizados para a Companhia, Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no montante de R\$ 11.820, pela Controladora Rodobens Participações S.A..

* * *

Conselho de Administração

Roberto de Oliveira Lima
Waldemar Verdi Júnior
Milton Jorge de Miranda Hage
Alcides Lopes Tápias
Mailson Ferreira da Nóbrega
Giuliano Finimundi Verdi
Antônio Fernando Guedes

Conselho fiscal

Marco Antônio Bacchi da Silva
Roberto Lopes de Souza Junior
Guilherme Henrique Traub
Érico Sganzerla

Comitê de auditoria

Flávio Leme Ferreira Filho
Ricardo Pando
Raymundo de Souza Neto
Alcides Lopes Tápias

Diretoria executiva

Gustavo Felix de Moraes

Geivane da Costa Bernardino Dinis
CRC - 1SP265715-O/5
Contadora

Em 2025, a RNI manteve o foco na consolidação de sua disciplina financeira e na robustez de sua estrutura operacional, dando continuidade às iniciativas implementadas nos períodos anteriores. A atuação da Companhia esteve orientada pela prudência na gestão dos recursos, pelo fortalecimento dos controles internos e pela busca contínua por eficiência operacional, em um contexto macroeconômico ainda desafiador.

O ambiente econômico ao longo do ano permaneceu marcado por taxas de juros elevadas, condições de crédito restritivas e aumento da inadimplência das famílias, fatores que impactaram diretamente o nível de consumo e a capacidade de pagamento dos clientes. Esse cenário exigiu uma gestão ainda mais criteriosa da carteira, com atenção redobrada à qualidade do crédito, à previsibilidade dos fluxos de caixa e à mitigação de riscos.

Diante desse contexto, a RNI adotou uma postura conservadora, priorizando a preservação de caixa, a redução do endividamento e a gestão de seus ativos e recebíveis. As decisões estratégicas ao longo de 2025 refletiram o compromisso da Companhia com a solidez financeira, evitando a assunção de riscos adicionais em um ambiente de elevada incerteza macroeconômica.

Ao longo do exercício, foram intensificados os esforços de controle de despesas operacionais, otimização da estrutura de custos e acompanhamento rigoroso da performance financeira dos empreendimentos, reforçando a resiliência da Companhia frente às pressões do cenário econômico. Não houve novos lançamentos, com a estratégia voltada à gestão do portfólio existente e à preservação da liquidez.

Em 13 de agosto de 2025, a Rodobens Participações S.A. protocolou pedido de registro de Oferta Pública de Aquisição de ações ordinárias de emissão da Companhia (OPA), com o objetivo de conversão do registro da companhia de categoria "A" para a categoria "B".

A conversão do registro foi concluída em 16 de dezembro de 2025 e o pagamento referente ao resgate compulsório das ações remanescentes ocorreu em 27 de janeiro de 2026. Como resultado da OPA, a Rodobens Participações S.A. tornou-se acionista majoritária da RNI.

A Administração entende que as medidas adotadas em 2025 foram fundamentais para manter a estabilidade financeira da RNI e fortalecer sua capacidade de adaptação ao ciclo econômico. A Companhia segue pautada na disciplina financeira, eficiência operacional e governança, permanecendo atenta às condições de mercado para avaliar oportunidades futuras de forma responsável e sustentável.

Desempenho Operacional

No 4T25, as vendas brutas da Companhia totalizaram R\$ 94 milhões, queda de 28% em relação ao mesmo período de 2024. No acumulado de 2025, as vendas brutas somaram R\$ 343 milhões, uma queda de 53% em comparação com o ano anterior.

O ganho de preço permaneceu como um fator relevante ao longo do ano, sustentado pela estratégia comercial e pelo perfil dos empreendimentos em carteira. No 4T25, o preço médio das unidades do segmento MCMV atingiu R\$ 267 mil, um aumento de 13,0% sobre o mesmo período do ano passado.

No trimestre, observou-se uma redução relevante nos distratos, com queda de 42% em comparação ao 4T24. No acumulado do ano, a redução foi de 25%, refletindo a melhora na performance da carteira e o perfil mais maduro dos empreendimentos.

Não houve conclusão de empreendimentos no trimestre. No ano de 2025, foram concluídos 05 empreendimentos, com VGV de R\$ 437,5 milhões e 2.140 unidades.

Desempenho Financeiro

No desempenho financeiro, a receita líquida do trimestre totalizou R\$ 73 milhões, representando uma redução de 22% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2025, a receita líquida somou R\$ 349 milhões, recuo de 36% na comparação com o exercício anterior.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2025

O lucro bruto apresentou retração relevante no comparativo anual, com queda de 57% em relação a 2024, impactado principalmente pelo menor volume de vendas registrado em 2025, quando comparado ao exercício anterior. No mesmo sentido, o lucro bruto ajustado também apresentou redução expressiva, com queda de 48% na comparação com o exercício anterior.

No trimestre, o resultado líquido foi negativo em R\$ 98 milhões, representando uma piora em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2025, o prejuízo líquido foi de R\$ 199 milhões, apresentando aumento de 47% em comparação a 2024, refletindo, em grande parte, os efeitos do cenário macroeconômico restritivo e da estrutura de capital da Companhia.

Os principais fatores que impactaram o resultado de 2025 permaneceram relacionados às despesas financeiras decorrentes do endividamento, ainda que em menor magnitude quando comparadas ao exercício anterior. A Companhia manteve sua estratégia de redução da alavancagem e de substituição de dívidas com custo financeiro mais elevado por instrumentos com menor custo, reforçando seu compromisso com o fortalecimento da estrutura financeira e a melhora gradual dos resultados.

Perspectivas para 2026

Entendemos que o ambiente econômico ao longo de 2026 seguirá desafiador, exigindo disciplina, seletividade e capacidade de adaptação. A Companhia decidiu pela suspensão temporária de lançamentos e segue com foco na finalização das obras em andamento, redução dos estoques, gestão da carteira de recebíveis e redução do endividamento bancário.

Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A.

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 67.010.660/0001-24 | NIRE 35.300.335.210

ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA

REALIZADA EM 17 DE MARÇO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 17 (dezessete) dias do mês de março de 2026, às 09:30 horas, na sede da Companhia, na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, Higienópolis, CEP 15085-485.
2. **PRESENÇA:** Presente a totalidade dos membros do Comitê de Auditoria da Companhia. Presentes ainda, representantes da contabilidade da Companhia, Sra. Carolina Arabage Cirilo de Menezes, Sra. Geivane da Costa Bernardino Dinis, Sr. Danilo Rodrigues dos Reis, Sr. Flávio Wellington Gonçalves Neves; e o Sr. Gustavo de Souza Matthiesen e Sra. Cristiane C Silva, representantes da empresa de auditoria KPMG Auditores Independentes.
3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. FLÁVIO LEME FERREIRA FILHO, que convidou o Sr. RICARDO PANDO para secretariá-lo.
4. **ORDEM DO DIA:** Examinar e opinar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao 4º trimestre e fechamento do ano de 2025.
5. **DELIBERAÇÕES:** Iniciados os trabalhos, os membros presentes, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, após apresentações da KPMG e discussão entre os presentes, opinaram favoravelmente e sem ressalvas em relação às demonstrações financeiras da Companhia relativas ao 4º trimestre e fechamento do ano de 2025.
6. **PARECER:** Após a exposição e apreciação dos resultados, os Srs. Conselheiros, por unanimidade, emitiram o seguinte parecer:

“Os membros do Comitê de Auditoria da RNI Negócios Imobiliários S.A. (“Companhia”), abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam ao exame: (i) das Demonstrações Financeiras da Companhia; (ii) do relatório da Administração; (iii) da proposta da Administração de destinação do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração da Companhia, e considerando, ainda, o Parecer dos Auditores Independentes, concluíram que os documentos/itens mencionados acima, em todos os seus aspectos relevantes, representam adequadamente a situação econômico-financeira da Companhia.

Dessa forma, os membros do Comitê de Auditoria, abaixo assinados, opinam favoravelmente ao seu encaminhamento para deliberação na Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada em 23 de abril de 2026.”

7. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos assinada.

São José do Rio Preto - SP, 17 de março de 2026.

Mesa:

FLÁVIO LEME FERREIRA FILHO
Presidente

RICARDO PANDO
Secretário

Membros:

FLÁVIO LEME FERREIRA FILHO

RICARDO PANDO

ALCIDES LOPES TAPIAS

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 67.010.660/0001-24 | NIRE 35.300.335.210

ANEXO 1 À ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA **REALIZADA EM 17 DE MARÇO DE 2026**

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO **ESTATUTÁRIO**

AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A (“COMPANHIA”).

Os membros do Comitê de Auditoria da Companhia, dentro de suas atribuições, vêm por meio deste, apresentar o “Relatório Anual Resumido” de suas atividades, realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

I. ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria da Companhia foi instalado e eleito em reunião do Conselho de Administração realizada no dia 15 de maio de 2025.

O Comitê de Auditoria, tem como missão, ser órgão consultivo de assessoramento do Conselho de Administração da Companhia, com foco na qualidade e gestão de riscos, para assegurar que as atividades sejam conduzidas de forma a proteger os valores da Companhia, a fim de garantir os direitos dos acionistas, em especial dos minoritários. O órgão possui a seguinte estruturação, de acordo com o previsto no Regimento Interno:

- a) Composição:** O Comitê de Auditoria deve ser composto por 03 (três membros), de acordo com os requisitos mencionados no Regimento Interno e no Regulamento do Novo Mercado da B3, dos quais 01 (um) membro será eleito como Coordenador;
- b) Mandato:** O mandato dos membros do Comitê de Auditoria serão de 01 (um) exercício social;
- c) Funcionamento:** O Comitê de Auditoria deve se reunir, ordinariamente, 04 (quatro) vezes por ano e, extraordinariamente, sempre que necessário.

As demais responsabilidades e informações a respeito da estrutura do Comitê de Auditoria não Estatutário da Companhia, inclusive suas competências estão disponíveis para consulta no Regimento Interno, devidamente divulgado no website da companhia ri.rni.com.br e no site da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

II. ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO | EXERCÍCIO DE 2025.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, o Comitê de Auditoria se reuniu em 04 (quatro) reuniões ordinárias, cujos principais temas abordados foram:

- (i) Exame das demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício social findo em 2024 | **Reunião realizada em 11/03/2025;**
- (ii) Exame da proposta da administração de destinação do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 | **Reunião realizada em 11/03/2025;**
- (iii) Exame das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao primeiro trimestre de 2025 (1T25) | **Reunião realizada em 13/05/2025;**
- (v) Exame das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao segundo trimestre de 2025 (2T25) | **Reunião realizada em 12/08/2025; e**
- (vi) Exame das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao terceiro trimestre de 2025 (3T25) | **Reunião realizada em 11/11/2025.**

III. CONCLUSÃO.

Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração da Companhia, e considerando, ainda, o Parecer dos Auditores Independentes, concluíram que os temas mencionados acima, de acordo com todos os documentos encaminhados, em todos os seus aspectos relevantes, representavam adequadamente a situação econômico-financeira da Companhia.

Desta forma, os membros do Comitê de Auditoria recomendaram, por unanimidade, a aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, com a posterior aprovação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia, conforme aplicável.

São José do Rio Preto - SP, 17 de março de 2026.

Membros do Comitê de Auditoria: Flávio Leme Ferreira Filho (Coordenador); Ricardo Pando (Membro), Raymundo de Souza Neto (Membro); Alcides Lopes Tápias (Membro).

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
COMPANHIA ABERTA
CNPJ Nº 67.010.660/0001-24 | NIRE 35.300.335.210

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL
REALIZADA EM 17 DE MARÇO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 17 (onze) do mês de novembro de 2026, às 8h30 horas, na sede da Companhia, na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, Higienópolis, CEP 15085-485.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Convocação realizada nos termos do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia. Presente a totalidade dos membros do Conselho Fiscal da Companhia. Presentes ainda, representantes da contabilidade da Companhia, Sra. Carolina Arabage Cirilo de Menezes, Sra. Geivane da Costa Bernardino Dinis, Sr. Danilo Rodrigues dos Reis, Sr. Flávio Wellington Gonçalves Neves; e o Sr. Gustavo de Souza Matthiesen e Sra. Cristiane C Silva, representantes da empresa de auditoria KPMG Auditores Independentes.
3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. ROBERTO LOPES DE SOUZA JUNIOR, que convidou o Sr. JEFERSON ALEX SALVIATO para secretariá-lo.
4. **ORDEM DO DIA:** Examinar e opinar sobre a aprovação de resultados da Companhia da Companhia relativas ao 4º trimestre e o fechamento do ano de 2025.
5. **DELIBERAÇÕES:** Iniciados os trabalhos, os Conselheiros presentes, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, deliberaram após apresentações da Diretoria e da KPMG e discussão entre os presentes, opinar favoravelmente e sem ressalvas em relação à aprovação de resultados da Companhia relativas ao 4º trimestre e fechamento do ano de 2025.
6. **PARECER:** Após a exposição e apreciação dos resultados, os Srs. Conselheiros, por unanimidade, emitiram o seguinte parecer:

“O Conselho Fiscal, no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou: (i) o relatório anual da administração e as demonstrações financeiras da RNI Negócios Imobiliários S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2025; e (ii) a proposta de destinação do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes KPMG Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos itens supracitados, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária.”
7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos assinada.

Mesa: ROBERTO LOPES DE SOUZA JUNIOR – Presidente. JEFERSON ALEX SALVIATO – Secretário. **Conselheiros:** Roberto Lopes de Souza Júnior, Guilherme Henrique Traub, Érico Sganzerla e Marco Antonio Bacchi da Silva.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP, 17 DE MARÇO DE 2026.

JEFERSON ALEX SALVIATO
SECRETÁRIO

DECLARAÇÃO: PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO nº 80/2022. Declaro, na qualidade de Diretor Presidente da RNI Negócios Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São José do Rio Preto, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ/MF nº 67.010.660/0001-24 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia:

- (i) revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES da Companhia; e
- (ii) revimos, discutimos e concordamos com as DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS da Companhia referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Gustavo Felix de Moraes
DIRETOR PRESIDENTE
DIR FINANCEIRA E RELAÇÃO COM INVESTIDORES