



# Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.

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



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

Aos Administradores e Acionistas  
Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.

## **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.

## **Ênfase**

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Outros assuntos - Demonstrações do Valor Adicionado**

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia aplicável 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.

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, 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, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**



Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.

## **individuais e consolidadas**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. 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, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.

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

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

Curitiba, 13 de abril de 2026

*PRICE WATERHOUSE COOPERS*  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/F-6

Gabriel Pintarelli Fialho  
Contador CRC 1PR066300/O-1



**altre**



Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas e relatório dos  
auditor independentes

31 de dezembro de 2025

## Índice

### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanço Patrimonial .....	3
Demonstração do resultado .....	4
Demonstração do resultado abrangente .....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	6
Demonstração dos fluxos de caixa .....	7
Demonstração do valor adicionado .....	8

#### Considerações gerais

1. Considerações gerais .....	9
2. Apresentação das demonstrações financeiras .....	10
3. Mudanças nas práticas contábeis e divulgações .....	15

#### Passivo e patrimônio líquido

19 Financiamentos .....	36
20 Imposto de renda e contribuição social .....	37
21 Provisões .....	38
22 Alterações em passivos .....	39
23 Patrimônio líquido .....	40

#### Riscos

4 Estimativas e julgamentos contábeis críticos .....	17
5 Gestão de risco socioambiental .....	18
6 Gestão de risco financeiro .....	18
7 Instrumentos financeiros por categoria .....	23
8 Qualidade dos créditos dos ativos financeiros .....	23

#### Resultado

24 Receita líquida .....	41
25 Abertura do resultado por natureza .....	42
26 Outros resultados operacionais .....	43
27 Resultado financeiro líquido .....	43

#### Ativo

9 Caixa e equivalentes de caixa .....	23
10 Aplicações financeiras .....	23
11 Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis .....	24
12 Estoque de imóveis para comercialização .....	25
13 Tributos a recuperar .....	26
14 Partes relacionadas .....	26
15 Instrumento financeiro - Ações .....	29
16 Investimentos .....	29
17 Propriedades para investimento .....	33
18 Arrendamento .....	33

#### Informações suplementares

27 Eventos subsequentes .....	43
-------------------------------	----

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	9	144.429	114.050	223.292	188.216
Aplicações financeiras	10	17.041	7.310	29.765	8.945
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11	2.385	5.182	10.415	7.443
Estoque de imóveis para comercialização	12			1.051	
Tributos a recuperar	13	5.863	2.266	6.232	2.862
Dividendos a receber	14	472	1.904	170	1.904
Outros ativos		207	222	1.998	3.156
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>170.397</b>	<b>130.934</b>	<b>272.923</b>	<b>212.526</b>
<b>Não circulante</b>					
Aplicações financeiras	10			239.747	144.358
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11	1.601		21.280	24.277
Estoque de imóveis para comercialização	12			371.453	372.709
Instrumentos financeiros – ações	15			277.016	89.860
Outros ativos				75	92
		<b>1.601</b>		<b>909.571</b>	<b>631.296</b>
Investimentos	16	1.361.043	710.442	172.179	6.678
Propriedades para investimento	17	838.752	535.089	1.163.184	535.089
Imobilizado		695	695	740	776
Direitos de uso				550	1.049
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.200.490</b>	<b>1.246.226</b>	<b>2.246.224</b>	<b>1.174.888</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.372.488</b>	<b>1.377.160</b>	<b>2.519.147</b>	<b>1.387.414</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores		2.798	2.580	6.964	3.134
Financiamentos	19			345	
Arrendamentos	18			616	512
Salários e encargos sociais		9.995	6.320	9.995	6.320
Tributos a recolher		874	486	2.439	1.808
Tributos diferidos	20			117	150
Dividendos a pagar	14	25.603	6.772	25.603	6.772
Outros passivos		217	29	1.367	93
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>39.487</b>	<b>16.187</b>	<b>47.446</b>	<b>18.789</b>
<b>Não circulante</b>					
Financiamentos	19	640.253	427.885	772.204	427.885
Arrendamentos	18				588
Tributos diferidos	20	39.447	33.384	46.196	40.449
Outros passivos		2.511	2.101	2.511	2.100
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>682.211</b>	<b>463.370</b>	<b>820.911</b>	<b>471.022</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>721.698</b>	<b>479.557</b>	<b>868.357</b>	<b>489.811</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	23 (a)	1.424.755	722.779	1.424.755	722.779
Reserva de lucros		225.673	136.702	225.673	136.702
Ajustes de avaliação patrimonial	23 (c)	362	38.122	362	38.122
<b>Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores</b>		<b>1.650.790</b>	<b>897.603</b>	<b>1.650.790</b>	<b>897.603</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.650.790</b>	<b>897.603</b>	<b>1.650.790</b>	<b>897.603</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>2.372.488</b>	<b>1.377.160</b>	<b>2.519.147</b>	<b>1.387.414</b>

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita líquida proveniente da venda de imóveis e aluguéis	24	16.500	24.580	66.883	61.245
Custo dos imóveis vendidos e aluguéis	25	(3.937)	(3.278)	(10.070)	(5.442)
<b>Lucro bruto</b>		<b>12.563</b>	<b>21.302</b>	<b>56.813</b>	<b>55.803</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Com vendas	25	(163)	(173)	(204)	(751)
Gerais e administrativas	25	(43.844)	(37.794)	(58.473)	(44.021)
Outros resultados operacionais	26	16	(5.983)	75.435	(5.745)
		<b>(43.991)</b>	<b>(43.950)</b>	<b>16.758</b>	<b>(50.517)</b>
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro</b>		<b>(31.428)</b>	<b>(22.648)</b>	<b>73.571</b>	<b>5.286</b>
<b>Resultado de participações societárias</b>					
Equivalência patrimonial	16	103.077	23.401	426	168
		<b>103.077</b>	<b>23.401</b>	<b>426</b>	<b>168</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	27				
Receitas financeiras		35.210	8.627	43.455	17.427
Despesas financeiras, líquidas dos efeitos de capitalização de despesas		7.006	(7.725)	2.448	(14.240)
		<b>42.216</b>	<b>902</b>	<b>45.903</b>	<b>3.187</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social das operações continuadas</b>		<b>113.865</b>	<b>1.655</b>	<b>119.900</b>	<b>8.641</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	20 (a)				
Corrente				(6.339)	(6.836)
Diferido		(6.063)		(5.759)	(150)
		<b>(6.063)</b>		<b>(12.098)</b>	<b>(6.986)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>107.802</b>	<b>1.655</b>	<b>107.802</b>	<b>1.655</b>
<b>Quantidade de ações, em milhares</b>		<b>1.424.755</b>	<b>722.779</b>	<b>1.424.755</b>	<b>722.779</b>
Lucro básico e diluído por lote de mil ações		0,0757	0,0023	0,0757	0,0023

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício	<u>107.802</u>	<u>1.655</u>	<u>107.802</u>	<u>1.655</u>
Outros componentes do resultado abrangente a serem classificados no resultado				
Participação em outros resultados abrangentes das investidas		(467)		(467)
Variação cambial de investidas no exterior	(37.760)	40.198	(37.760)	40.198
Total do resultado abrangente do exercício	<u>70.042</u>	<u>41.386</u>	<u>70.042</u>	<u>41.386</u>

	Nota	Reservas de lucros			Lucros Acumulados	Ajustes de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido
		Capital social	Legal	Retenção			
Em 1 de janeiro de 2024		492.011	6.805	128.635		(1.609)	625.842
<b>Resultado abrangente do exercício</b>							
Lucro líquido do exercício					1.655		1.655
Outros componentes do resultado						39.731	39.731
					1.655	39.731	41.386
<b>Contribuições e distribuições para acionistas</b>							
Dividendos mínimos obrigatórios					(393)		(393)
Constituição de reserva legal			83		(83)		
Lucros retidos				1.179	(1.179)		
Aumento de capital		230.768					230.768
		230.768	83	1.179	(1.655)		230.375
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>722.779</b>	<b>6.888</b>	<b>129.814</b>		<b>38.122</b>	<b>897.603</b>
Em 1 de janeiro de 2025		722.779	6.888	129.814		38.122	897.603
<b>Resultado abrangente do exercício</b>							
Lucro líquido do exercício					107.802		107.802
Outros componentes do resultado						(37.760)	(37.760)
					107.802	(37.760)	70.042
<b>Contribuições e distribuições para acionistas</b>							
Constituição de reservas							
Dividendos mínimos obrigatórios					(25.603)		(25.603)
Reversão de dividendos deliberados				6.772			6.772
Constituição de reserva legal			5.390		(5.390)		
Lucros retidos				76.809	(76.809)		
Aumento de capital	23 (a)	701.976					701.976
<b>Total de distribuições para acionistas</b>		<b>701.976</b>	<b>5.390</b>	<b>83.581</b>	<b>(107.802)</b>		<b>683.145</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>1.424.755</b>	<b>12.278</b>	<b>213.395</b>		<b>362</b>	<b>1.650.790</b>

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		113.865	1.655	119.900	8.641
<b>Ajustes de itens que não representam alteração de caixa e equivalentes de caixa</b>					
Juros, variações monetárias e cambiais		61.340	28.629	64.407	4.341
Perda (ganho) na renegociação de dívidas		(17.317)		(17.317)	2.792
Provisão para distratos				36	547
Equivalência patrimonial	16	(103.077)	(23.401)	(426)	(168)
Depreciação e amortização				586	288
Ajuste a valor justo de ações				(55.473)	
Rendimento de aplicações financeiras	27	(18.321)	(8.463)	(26.420)	(16.904)
		<u>36.490</u>	<u>(1.580)</u>	<u>85.293</u>	<u>(463)</u>
<b>Decréscimo (acréscimo) em ativos</b>					
Aplicações financeiras		8.590	5.871	(105.977)	(105.179)
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis		1.196	(5.159)	41	(2.076)
Estoque de imóveis para comercialização	12			205	(5.567)
Tributos a recuperar	13	(3.597)	1.940	(3.370)	1.866
Demais créditos e outros ativos		6.796	359	7.819	40.311
<b>Acréscimo (decréscimo) em passivos</b>					
Fornecedores		218	1.978	3.861	2.240
Salários e encargos sociais		3.675	2.709	3.675	2.709
Tributos a recolher		694	336	474	594
Demais obrigações e outros passivos		598	(462)	1.590	(1.697)
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>		<u>54.660</u>	<u>5.992</u>	<u>(6.389)</u>	<u>(67.262)</u>
Pagamento de imposto de renda e contribuição social				(5.876)	(7.387)
<b>Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>		<u>54.660</u>	<u>5.992</u>	<u>(12.265)</u>	<u>(74.649)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Recebimento de dividendos		14.459	66.933	1.734	990
Aquisição de propriedades para investimento		(135.624)	(66.143)	(330.787)	(65.079)
Aporte de capital		(598.316)	(1.626)	(165.075)	(45)
Redução de capital			1.427		1.427
Aquisição de instrumento financeiro - ações				(138.736)	(26.357)
<b>Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>		<u>(719.481)</u>	<u>591</u>	<u>(632.861)</u>	<u>(89.064)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Aumento de capital		695.204	37.474	695.204	230.768
Liquidação de contratos de arrendamento				(582)	(46)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>		<u>695.204</u>	<u>37.474</u>	<u>694.622</u>	<u>230.722</u>
<b>Acréscimo (decréscimo) em caixa e equivalentes de caixa</b>					
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		114.050	69.993	188.216	121.145
Efeito de oscilações nas taxas cambiais				(14.417)	62
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício</b>		<u>144.429</u>	<u>114.050</u>	<u>223.292</u>	<u>188.216</u>
<b>Principais transações que não afetaram caixa</b>					
Aumento de capital via aporte			193.294		
Aporte de capital na Altre LLC			(193.294)		
Aquisição de propriedades para investimento		(168.039)	(168.608)	(297.314)	(168.608)
Dividendos a receber		13.027			
Deliberação de dividendos mínimos obrigatórios		(25.603)	(393)	(25.603)	
Reversão de dividendos		6.772		6.772	
Variação cambial de investimentos no exterior		(37.760)			
Ajuste a valor justo				(55.473)	
Adoção inicial do IFRS 16					1.136

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024		2024	
		2025	Reapresentado (Nota 2.4 (a))	2025	Reapresentado (Nota 2.4 (a))
<b>Receitas</b>					
Receita bruta	24	18.181	27.085	69.945	64.949
Outras receitas		242		73.535	500
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa				(35)	(547)
		<b>18.423</b>	<b>27.085</b>	<b>143.445</b>	<b>64.902</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>					
Custo dos imóveis vendidos e aluguéis		(3.937)	(3.278)	(9.438)	(4.643)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(16.853)	(9.886)	(21.536)	(15.153)
Outros resultados operacionais	26	(257)	(5.983)	(366)	(6.245)
		<b>(21.047)</b>	<b>(19.147)</b>	<b>(31.340)</b>	<b>(26.041)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>		<b>(2.624)</b>	<b>7.938</b>	<b>112.105</b>	<b>38.861</b>
Depreciação e amortização				(586)	(288)
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>		<b>(2.624)</b>	<b>7.938</b>	<b>111.519</b>	<b>38.573</b>
<b>Transferências</b>					
Equivalência patrimonial	16	103.077	23.401	426	168
Receitas financeiras	27	36.119	9.001	44.399	17.808
Outras transferências recebidas		32		2.230	
		<b>139.228</b>	<b>32.402</b>	<b>47.055</b>	<b>17.976</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>		<b>136.604</b>	<b>40.340</b>	<b>158.574</b>	<b>56.549</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>					
<b>Pessoal</b>					
	25 (a)				
Remuneração direta		18.326	15.478	27.750	16.060
Benefícios		1.664	2.326	1.664	2.328
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS		709	623	709	623
		<b>20.699</b>	<b>18.427</b>	<b>30.123</b>	<b>19.011</b>
<b>Impostos e contribuições</b>					
Federais		11.666	7.295	19.081	15.490
Estaduais		102	15	626	137
Municipais		3.174	5.080	3.177	5.362
		<b>14.942</b>	<b>12.390</b>	<b>22.884</b>	<b>20.989</b>
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>					
Despesas financeiras, líquidas dos efeitos de capitalização de despesas e variações cambiais passivas	27	(7.006)	7.725	(2.448)	14.240
Aluguéis		167	143	213	654
		<b>(6.839)</b>	<b>7.868</b>	<b>(2.235)</b>	<b>14.894</b>
<b>Remuneração de capitais próprios</b>					
	23				
Dividendos		25.602	393	25.602	393
Lucros retidos		82.200	1.262	82.200	1.262
		<b>107.802</b>	<b>1.655</b>	<b>107.802</b>	<b>1.655</b>
<b>Valor adicionado distribuído</b>		<b>136.604</b>	<b>40.340</b>	<b>158.574</b>	<b>56.549</b>

## 1. Considerações gerais

A Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. (“Altre” ou “Companhia”), com sede na cidade de São Paulo – SP, Brasil, controlada pela Votorantim S.A. (“VSA”), atuante no mercado imobiliário, tem por objeto a promoção de empreendimentos e investimentos imobiliários, incluindo loteamento, incorporação, compra, venda, locação e gestão de imóveis próprios e de terceiros, além da participação em outras sociedades no Brasil e Estados Unidos.

### Principais eventos ocorridos

#### (a) Aquisição Aurum Apartments

Em junho de 2025 foi concluída a aquisição do empreendimento multifamiliar Aurum Apartments, no valor de USD 45 milhões, correspondente a 90% de participação no empreendimento detido pela controlada Altre Aurum Owner LLC. Trata-se de um ativo de 165 unidades residenciais construído em 2022, localizado na cidade de Golden, Denver – CO, nos Estados Unidos, em parceria com a Golub & Company, que detém os 10% restantes e atua como operadora e gestora do ativo, a estrutura societária foi formalizada por meio de um contrato de copropriedade (*Tenants in Common Agreement – TIC*). Como parte da transação, foi realizada a assunção do financiamento imobiliário, no valor de USD 24 milhões, o ativo foi registrado como propriedade para investimento, conforme determina o CPC 28 – Propriedade para investimento.

#### (b) Parceria com Alphaville

Em junho de 2025, a Altre e a Alphaville Desenvolvimento Imobiliário Ltda., por meio de suas respectivas subsidiárias Bora Bora Empreendimento Imobiliário Ltda. e 117 Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebraram o Instrumento Particular de Constituição de Consórcio designado “consórcio Alvorada”, nos termos dos artigos 278 e 279 da Lei Federal nº 6.404/76. O objeto do consórcio, condicionado ao cumprimento das condições suspensivas previstas no contrato, é a realização de empreendimento imobiliário (loteamento), por subsidiária da Alphaville, em imóvel de propriedade da Votorantim S.A., com investimento e acompanhamento pela subsidiária da Altre.

#### (c) Aditamento ao Contrato de Financiamento Plano Empresário

Em setembro de 2025, a Altre formalizou o aditamento ao contrato de financiamento junto ao Banco Bradesco S.A., visando readequar o cronograma físico e financeiro para aquisição das lajes da futura torre corporativa do complexo imobiliário multiuso Alto das Nações. O aditamento prorrogou o prazo de conclusão da obra para junho de 2026 e o início das amortizações para fevereiro de 2028. As garantias originais foram mantidas integralmente, sem caracterização de novação.

De acordo com o CPC 48, avaliou-se se a alteração configuraria modificação substancial do passivo financeiro. A comparação entre o valor presente dos fluxos de caixa originais e modificados indicou diferença inferior ao parâmetro usualmente adotado para esse fim, caracterizando a modificação como não substancial. Assim, o passivo original foi mantido, sendo ajustado ao valor presente dos novos fluxos de caixa. Esse ajuste gerou impacto de R\$ 17.528 no resultado do exercício de 2025, o qual será amortizado ao longo do prazo remanescente do contrato, por meio da aplicação da taxa de juros efetiva.

Do ponto de vista fiscal, o ajuste está abrangido pelo regime de neutralidade previsto na Lei nº 12.973/2014 e regulamentado pela IN RFB nº 1.515/2014, não compondo a base de cálculo dos tributos federais.

#### (d) Operação 2100 McKinney Avenue.

Em dezembro de 2025, a Altre formalizou sua participação no projeto 2100 McKinney Avenue, Dallas, Texas, por meio da controlada Altre 2100 McKinney Acquisition, LLC, na qualidade de Limited Partner da GPIF 2100 McKinney Partners, LP, veículo responsável por deter e operar o 2100 McKinney Building e o Outparcel Site. A Companhia realizou o aporte de USD 30 milhões, equivalente a 42,7% de participação, com a governança atribuída exclusivamente aos demais sócios, na qualidade de *General Partner*, restando ao investidor apenas direitos usuais de sócio limitado. À luz do CPC 18 (R3), o arranjo caracteriza influência significativa, enquanto a avaliação de controle efetuada em conformidade com o CPC 36 – Demonstrações Contábeis Consolidadas não identificou elementos necessários para caracterizar controle ou controle conjunto, impondo, portanto, o reconhecimento do investimento pelo método da equivalência patrimonial.

#### (e) Operação Ross Business Park

Em dezembro de 2025, a controlada Altre RBP Owner LLC foi constituída como veículo de investimento para a aquisição e desenvolvimento do empreendimento industrial Ross Business Park, em Austin, Texas, projetado para ocupar aproximadamente 34 mil m<sup>2</sup>. A estrutura societária foi formalizada por meio de um contrato de copropriedade (*Tenants in Common Agreement - TIC*) com participação de 90% pela Altre e 10% pela Hanover TIC Owner. A Companhia realizou o aporte inicial de USD 14,9 milhões, destinado à estruturação societária e ao início do investimento. A operação representa aquisição de ativo isolado, sem transferência de processos organizacionais ou estrutura operacional, devendo ser classificada como aquisição de ativo e reconhecida como Propriedade para Investimento, conforme CPC 28.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

### 2.1 Base de apresentação

#### (a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM ") incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A Companhia, segundo o parágrafo 6º do art. 77 da Lei 11.638/07, optou por observar as normas sobre demonstrações financeiras expressas pela CVM para as companhias abertas e, portanto, continuou a aplicar o Porcentual de Conclusão (POC) como método para o reconhecimento das Receitas, considerando o Ofício-Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 02/2018) que orienta a continuidade do reconhecimento da receita de incorporadoras imobiliárias através desse método.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o período de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

## (b) Aprovação das demonstrações financeiras

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo conselho de Administração em 10 de abril de 2026.

## 2.2 Consolidação

### (a) Controladas

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia.

Saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido.

Na aquisição, as políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

O quadro a seguir apresenta as investidas, ramos de atividade e método de consolidação:

	Percentual do capital		Localização da sede	Atividade principal	Método de consolidação
	2025	2024			
ALT 1 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 1 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 2 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 2 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 3 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 3 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 4 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 4 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 5 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 5 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 6 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 6 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 7 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 7 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 8 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 8 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 9 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 9 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 10 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 10 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 11 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ALT 11 SPE")	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
Bora Bora Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Administração de fundos e consultoria em gestão empresarial	Consolidada
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Investimentos em sociedades incorporadoras	Consolidada
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Incorporação, construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
Altre Real Estate Investments LLC	100%	100%	Delaware - Estados Unidos da América	Investimentos em sociedades incorporadoras	Consolidada
Altre Aurum Owner LLC	100%		Delaware - Estados Unidos da América	Incorporação, construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
Altre RBP Owner LLC	100%		Delaware - Estados Unidos da América	Incorporação, construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
Altre 2100 McKinney Acquisition LLC	100%		Delaware - Estados Unidos da América	Investimentos em sociedades incorporadoras	Consolidada
GPIF 2100 McKinney LLC	42,7%		Delaware - Estados Unidos da América	Incorporação, construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Equivalência patrimonial
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	30%	30%	São Paulo - Brasil	Construção de empreendimentos imobiliários	Equivalência patrimonial

#### (b) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter o controle e não há mais influência significativa, qualquer participação retida na entidade é reavaliada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado.

#### (c) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda acumulada por *impairment*.

A Companhia possui investimentos classificados como coligadas na Residencial Figueira e na GPIF 2100 McKinney Partners, LP, cujos resultados, bem como eventuais ganhos ou perdas de diluição, são reconhecidos na demonstração do resultado.

### 2.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real ("R\$").

#### (a) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas em reais. Quando os itens são reavaliados, são utilizadas as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou da avaliação. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do fim do período, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto quando reconhecidos no patrimônio como operações qualificadas de *hedge* de investimento líquido.

#### (b) Empresa controlada com moeda funcional diferente da Companhia

O resultado e a posição financeira de controladas (Nota 16) cuja moeda funcional difere da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

- (i) Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço;
- (ii) As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas médias de câmbio do período, exceto para controladas consideradas em economias hiperinflacionárias; e
- (iii) Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta "Ajuste de avaliação patrimonial".

Os valores apresentados no fluxo de caixa são extraídos das movimentações convertidas dos ativos, passivos e resultado, conforme detalhado anteriormente.

Os investimentos decorrentes da aquisição de uma entidade no exterior são tratados como ativos e passivos da entidade no exterior e convertidos pela taxa de fechamento.

## 2.4 Reapresentação das demonstrações financeiras de exercícios anteriores

### (a) Demonstração do valor adicionado

Em atendimento à Resolução CVM nº 199/2024, e para fins de adequado preenchimento da Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”), a Companhia procedeu à reapresentação da DVA referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. As reclassificações realizadas resultaram em ajustes tanto positivos quanto negativos.

Tais ajustes, decorrentes exclusivamente de reclassificações, não produziram impacto relevante em qualquer índice no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Dessa forma, determinados itens foram reclassificados ou tiveram seus critérios de reconhecimento ajustados para fins de apresentação da DVA. As principais reclassificações consolidadas estão detalhadas a seguir:

(i) A despesa referente ao INSS foi reclassificada do grupo “Pessoal e Encargos Sociais” para o grupo “Impostos, Taxas e Contribuições Federais”, no montante de R\$ 4.419;

(ii) A despesa referente ao IPTU foi reclassificada do grupo “Impostos, Taxas e Contribuições Estaduais” para o grupo “Impostos, Taxas e Contribuições Municipais”, no montante de R\$ 5.362;

(iii) Procedeu-se reclassificações dos valores anteriormente apresentados na linha “Despesas de materiais, serviços de terceiros e outros”, de modo a refletir de forma mais adequada a natureza econômica das operações. As reclassificações foram as seguintes:

- R\$ 4.643 reclassificados para “Custo dos imóveis vendidos e aluguéis”;
- R\$ 6.469 reclassificados para “Receita bruta”;
- R\$ 547 reclassificados para “Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa”

O montante total reclassificado foi de R\$ 11.659;

			Controladora			Consolidado
	Conforme anteriormente apresentado	Reclassificações	2024 (Reapresentado)	Conforme anteriormente apresentado	Reclassificações	2024 (Reapresentado)
<b>Receitas</b>						
Receita bruta	27.085		27.085	71.418	(6.469)	64.949
Outras receitas					500	500
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa					(547)	(547)
	<b>27.085</b>		<b>27.085</b>	<b>71.418</b>	<b>(6.516)</b>	<b>64.902</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>						
Custo dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos		(3.278)	(3.278)		(4.643)	(4.643)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(13.164)	3.278	(9.886)	(26.812)	11.659	(15.153)
Outros resultados operacionais	(5.983)		(5.983)	(5.745)	(500)	(6.245)
	<b>(19.147)</b>		<b>(19.147)</b>	<b>(32.557)</b>	<b>6.516</b>	<b>(26.041)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>7.938</b>		<b>7.938</b>	<b>38.861</b>		<b>38.861</b>
Depreciação e amortização				(288)		(288)
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	<b>7.938</b>		<b>7.938</b>	<b>38.573</b>		<b>38.573</b>
<b>Transferências</b>						
Equivalência patrimonial	23.401		23.401	168		168
Receitas financeiras	8.627	374	9.001	17.427	381	17.808
Outras transferências recebidas				(150)	150	
	<b>32.028</b>	<b>374</b>	<b>32.402</b>	<b>17.445</b>	<b>531</b>	<b>17.976</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>39.966</b>	<b>374</b>	<b>40.340</b>	<b>56.018</b>	<b>531</b>	<b>56.549</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>						
<b>Pessoal e encargos sociais</b>						
Remuneração direta	15.478		15.478	16.060		16.060
Encargos sociais	4.416	(4.416)		4.419	(4.419)	
Benefícios	2.326		2.326	2.328		2.328
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	623		623	623		623
	<b>22.843</b>	<b>(4.416)</b>	<b>18.427</b>	<b>23.430</b>	<b>(4.419)</b>	<b>19.011</b>
<b>Impostos e contribuições</b>						
Federais	2.505	4.790	7.295	10.540	4.950	15.490
Estaduais	5.095	(5.080)	15	5.499	(5.362)	137
Municipais		5.080	5.080		5.362	5.362
	<b>7.600</b>	<b>4.790</b>	<b>12.390</b>	<b>16.039</b>	<b>4.950</b>	<b>20.989</b>
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>						
Despesas financeiras e variações cambiais passivas	7.725		7.725	14.240		14.240
Aluguéis	143		143	654		654
	<b>7.868</b>		<b>7.868</b>	<b>14.894</b>		<b>14.894</b>
<b>Remuneração de capitais próprios</b>						
Dividendos		393	393		393	393
Lucro líquido do exercício	1.655	(393)	1.262	1.655	(393)	1.262
	<b>1.655</b>		<b>1.655</b>	<b>1.655</b>		<b>1.655</b>
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<b>39.966</b>	<b>374</b>	<b>40.340</b>	<b>56.018</b>	<b>531</b>	<b>56.549</b>

### 3. Mudanças nas práticas contábeis e divulgações

#### 3.1. Novas normas emitidas e emendas as normas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas

A Companhia e suas controladas analisaram as emendas às normas contábeis que entraram em vigor no período de 1 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, e identificaram que essas alterações não geram impactos em suas políticas operacionais e contábeis.

##### (a) Alteração no CPC 32 / IAS 12 "Tributos sobre o lucro" – Reforma tributária internacional – regras do modelo Pillar 2

A Companhia está enquadrada no escopo das regras do Pillar 2 estabelecidas pela OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico), que refletem uma iniciativa para implementar o imposto mínimo global de 15%.

Além do Brasil, que instituiu o Adicional da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em 2025, incorporando na legislação brasileira o *Qualified Domestic Minimum Top-Up Tax* ("QDMTT"), outras jurisdições onde a Companhia e suas controladas possuem operações já haviam implementado essas regras.

A Companhia realizou estudos sobre o impacto decorrente da referida legislação e, com base na avaliação realizada para o ano de 2025, chegou-se à conclusão de que não há impacto de imposto complementar (*Top-Up Tax*).

##### (b) Outras alterações

Outras normas, interpretações e alterações às normas contábeis foram publicadas, porém, ainda não são mandatórias para o período encerrado em 31 de dezembro de 2025 e não foram adotadas antecipadamente. A Companhia entende que a adoção dessas normas, interpretações e alterações não gerará impacto material na preparação das demonstrações financeiras no período corrente e períodos futuros.

#### 3.2. Novas normas, regulamentações emitidas e emendas as normas contábeis e fiscais ainda não vigentes

##### (a) Apresentação e divulgação em demonstrações financeiras / IFRS 18

Em 9 de abril de 2024, o IASB anunciou a publicação da nova norma IFRS 18 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Financeiras, a fim de melhorar a divulgação do desempenho financeiro e oferecer aos investidores mais transparência nas informações, sendo:

- Comparabilidade aperfeiçoada nas demonstrações de resultados com a introdução de três categorias definidas para receitas e despesas (operacional, investimentos e financiamentos), melhorando a estrutura e exigindo o fornecimento de novos subtotais definidos, incluindo o lucro operacional;
- Maior transparência das medidas de desempenho definidas pela Administração, com a exigência da divulgação de explicações sobre os indicadores relacionados às demonstrações de resultados; e
- Melhor agrupamento de informações nas demonstrações financeiras, estabelecendo orientações quanto à organização das informações e se elas devem ser fornecidas nas demonstrações financeiras primárias ou nas notas.

O IFRS 18 entrará em vigor para períodos iniciados em 1 de janeiro de 2027, com opção de aplicação antecipada, sujeito à autorização dos reguladores relevantes.

##### (b) Apresentação e divulgação em demonstrações financeiras / IFRS 19

Em 9 de maio de 2024, o IASB emitiu a IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações emitidas (*Subsidiaries Without Public Accountability: Disclosures*). As divulgações permitem que as subsidiárias elegíveis utilizem as Normas contábeis IFRS com divulgações reduzidas (sem alterar aspectos de reconhecimento, mensuração e apresentação existentes nas IFRS completas). O IFRS 19 entrará em vigor para períodos iniciados em 1 de janeiro de 2027, e as empresas podem aplicá-lo antes. A Companhia e suas controladas irão avaliar a aplicação e a elegibilidade para as divulgações anuais.

### (c) Reforma tributária

#### (i) Contextualização e estágio atual do projeto

Em 2023, foi aprovada a Emenda Constitucional nº 132, que instituiu a base da reforma tributária sobre o consumo no Brasil. Em 2025, a Lei Complementar nº 214/2025 regulamentou os principais aspectos da reforma, estabelecendo um novo modelo de tributação baseado no Imposto sobre Valor Agregado (IVA) dual. Esse modelo prevê a substituição de diversos tributos atuais por três novos impostos:

- **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS):** de competência estadual e municipal, substituindo o ICMS e o ISS;
- **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS):** de competência federal, substituindo o PIS e a COFINS;
- **Imposto Seletivo (IS):** aplicável a produtos e serviços considerados prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente.

#### (ii) Impactos esperados e medidas preparatórias

A nova estrutura tributária visa simplificar o sistema atual, reduzir a cumulatividade, ampliar a transparência e melhorar o ambiente de negócios no país. A transição para o novo modelo ocorrerá de forma gradual entre 2026 e 2033, conforme cronograma estabelecido pela legislação vigente.

A Companhia vem acompanhando ativamente os desdobramentos da regulamentação e participando de fóruns técnicos e setoriais para avaliação dos impactos econômicos, operacionais e contábeis da reforma. Entre as principais medidas preparatórias adotadas, destacam-se:

- Mapeamento dos impactos sobre a cadeia de valor e precificação de produtos e serviços;
- Revisão de sistemas e processos fiscais e contábeis para adequação ao novo modelo;
- Capacitação de equipes internas e interlocução com entidades representativas;
- Participação no projeto piloto da Receita Federal do Brasil.

#### (iii) Avaliação contábil

Até o encerramento deste exercício, os efeitos da reforma tributária ainda não impactaram diretamente os saldos contábeis das demonstrações financeiras, uma vez que os novos tributos ainda não estão em vigor. No entanto, a Administração segue monitorando os desdobramentos regulatórios e seus potenciais efeitos sobre os ativos e passivos fiscais, bem como sobre a estrutura de preços e margens operacionais.

#### 4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis são continuamente revisadas baseando-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros consideradas razoáveis para as circunstâncias. Quando aplicável, as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As estimativas e premissas podem não se igualar aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão descritas nas respectivas notas explicativas a seguir:

- (i) Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis (Nota 11);
- (ii) Estoques (Nota 12);
- (iii) Investimentos (Nota 16);
- (iv) Propriedades para investimento (Nota 17);
- (v) Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos (Nota 20).

##### 4.1. *Impairment* de ativo não circulante

###### (a) Práticas contábeis

Ativos não financeiros com vida útil indefinida, não estão sujeitos à amortização, e o teste de valor recuperável "*impairment*" é realizado, pelo menos, anualmente. Uma perda por *impairment* é reconhecida como despesa na rubrica de "Outros resultados operacionais" pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa o valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor justo de um ativo menos quaisquer custos de venda ou seu valor em uso. Ativos não financeiros, que sofreram *impairment*, são revisados subsequentemente para possível reversão da provisão de *impairment* na data do balanço.

Quando uma perda por *impairment* é revertida, o valor contábil do ativo é modificado para corresponder a estimativa revisada de seu valor recuperável, mas de forma que o valor contábil revisado não exceda o valor contábil que teria sido determinado se nenhuma perda por *impairment* tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. A reversão de uma perda por *impairment* é reconhecida como receita na rubrica de "Outros resultados operacionais".

###### (b) Teste de *impairment*

Um teste de *impairment* é realizado pelo menos anualmente para o ativo que apresentam indicadores de *impairment*. O valor recuperável é mensurado pelo modelo de fluxo de caixa descontado, e determinado a partir do valor em uso. O processo de estimativa desses valores envolve o uso de premissas, julgamentos e estimativas de fluxos de caixa futuros e representa a melhor estimativa da Companhia.

Esses cálculos usam projeções de fluxo de caixa após os impostos com base no Planejamento Estratégico aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, cobrindo um período de cinco anos. Um período de até dez anos pode ser considerado em circunstâncias específicas, como crises econômicas, para refletir melhor o negócio. Os fluxos de caixa na perpetuidade são calculados usando as projeções do último ano (com taxa de crescimento nula).

A Companhia considera como as principais premissas para calcular o valor recuperável do ativo o preço e volume de venda projetados e a taxa de desconto. As projeções foram realizadas com base no desempenho anterior e nas expectativas futuras de desenvolvimento do mercado. As taxas de desconto utilizadas são após os impostos e refletem riscos específicos relacionados ao segmento operacional que está sendo testado.

### (c) Resultado do teste de *impairment*

Com base nos testes *impairment* realizados para 31 de dezembro de 2025, a Companhia concluiu não haver necessidade de reconhecimento de perda por *impairment*, considerando que seu valor recuperável supera o valor contábil.

## 5. Gestão de risco socioambiental

A Companhia e suas controladas atuam no segmento imobiliário, e suas atividades estão sujeitas a inúmeras leis ambientais nacionais, regulamentos, tratados e convenções relativas à proteção ambiental. As violações à regulamentação ambiental existente expõem os infratores a multas e sanções pecuniárias substanciais e poderão exigir medidas técnicas ou investimentos para assegurar o cumprimento dos limites obrigatórios de emissão.

A Administração entende que as operações da Companhia e de suas controladas estão de acordo com todas as normas ambientais aplicáveis no Brasil.

## 6. Gestão de risco financeiro

### 6.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros, a saber: (a) risco de mercado (taxa de juros); (b) risco de crédito; e (c) risco de liquidez.

Para atenuar os efeitos diversos de cada fator de risco de mercado, a Companhia e suas controladas seguem a Política Financeira da Companhia, aprovada pelo conselho de Administração da Companhia, com o objetivo de estabelecer a governança e suas macro diretrizes no processo de gestão de riscos financeiros, assim como indicadores de mensuração e acompanhamento.

O processo de gestão de riscos financeiros objetiva a proteção do fluxo de caixa e de seus componentes operacionais (receitas e custos) e financeiros (ativos e passivos financeiros) contra eventos adversos de mercado, tais como oscilações de preços, taxas de juros, e contra eventos adversos de crédito. Adicionalmente, objetiva a preservação da liquidez.

#### (a) Risco de mercado

(i) Risco de fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros.

O risco de taxa de juros é oriundo das oscilações de cada um dos principais indexadores de taxas de juros provenientes de aplicações financeiras, contas a receber e contas a pagar, as quais podem impactar os pagamentos e recebimentos da Companhia. Os financiamentos emitidos a taxas fixas expõem a Companhia ao risco de valor justo associado à taxa de juros.

## (b) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia e suas controladas a incorrer em perdas financeiras. A Altre está exposta a riscos de crédito em relação a:

- (i) Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis: para mitigar este risco, a Companhia e suas controladas adotam a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis, com contratação de seguros fiança para os contratos de aluguéis, e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito.
- (ii) Aplicações financeiras: a Companhia e suas controladas têm como política trabalhar com emissores que possuam, no mínimo, avaliação de duas das seguintes agências de *rating*: Fitch Ratings, Moody's ou S&P Global Ratings. O *rating* mínimo exigido para as contrapartes é "A" (em escala local) ou "BBB-" (em escala global), ou equivalente. Para ativos financeiros cujos emissores não atendem às classificações de risco de crédito mínimas anteriormente descritas, são aplicados, como alternativa, critérios aprovados pelo conselho de Administração da VSA. A qualidade de crédito dos ativos financeiros está descrita na Nota 8. Os *ratings* divulgados nesta nota sempre são os mais conservadores das agências mencionadas.

## (c) Risco de liquidez

A tabela a seguir analisa os principais passivos financeiros da Companhia e de suas controladas, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa contratuais não descontados, portanto, esses valores podem não ser conciliados com os valores divulgados no balanço patrimonial para financiamentos.

	Nota	Até 1 ano	Entre 1 e 3 anos	Entre 3 e 5 anos	Entre 5 e 10 anos	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>						
Financiamentos (i)		(26)	46.200	101.838	492.214	640.226
Arrendamentos	18	616				616
Fornecedores		6.964				6.964
Dividendos a pagar		25.603				25.603
		<b>33.157</b>	<b>46.200</b>	<b>101.838</b>	<b>492.214</b>	<b>673.409</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>						
Financiamentos (i)		(569)	15.758	43.904	362.210	421.303
Arrendamentos	18	556	544			1.100
Fornecedores		3.134				3.134
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar		6.772				6.772
		<b>9.893</b>	<b>16.302</b>	<b>43.904</b>	<b>362.210</b>	<b>432.309</b>

(i) Para os saldos de "financiamentos", são projetados os encargos financeiros até o vencimento final dos contratos.

### 6.1.1. Estimativa do valor justo

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como as premissas para sua valorização:

**Ativos financeiros** – considerando-se a natureza e os prazos, os valores contabilizados aproximam-se dos valores de realização.

Notas explicativas da Administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2025  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**Passivos financeiros** – estão sujeitos a juros com taxas usuais de mercado. O valor de mercado foi calculado tendo por base o valor presente do desembolso futuro de caixa, usando-se taxas de juros atualmente disponíveis para emissão de dívidas com vencimentos e termos similares. A Companhia divulga as mensurações do valor justo de acordo com a seguinte hierarquia:

**Nível 1** – preços cotados (não ajustados) em mercados ativos;

**Nível 2** – informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);

**Nível 3** – inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não-observáveis).

O objetivo é a obtenção do valor mais adequado para a apresentação dessas operações e a Companhia acredita que as metodologias adotadas são apropriadas e consistentes com as praticadas no mercado.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os ativos financeiros mensurados ao valor justo e passivos financeiros divulgados ao valor justo foram classificados nos níveis 1,2 e 3 de hierarquia, vide classificação abaixo:

				2025	
				Consolidado	
	Nota	Preços cotados em mercado ativo (Nível 1)	Técnica de valoração suportada por preços observáveis (Nível 2)	Técnica de valoração suportada por preços não-observáveis	Total
<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalentes de caixa		112.228	111.064		223.292
Aplicações financeiras		29.763	2	239.747	269.512
Instrumentos financeiros – ações				277.016	277.016
		<b>141.991</b>	<b>111.066</b>	<b>516.763</b>	<b>769.820</b>
<b>Passivos</b>					
Financiamentos			772.204		772.204
			<b>772.204</b>		<b>772.204</b>
				2024	
				Consolidado	
	Nota	Preços cotados em	Técnica de valoração	Técnica de valoração	Total
<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalentes de caixa		123.205	65.011		188.216
Aplicações financeiras		7.075	1.870	144.358	153.303
Instrumentos financeiros – ações				87.469	87.469
		<b>130.280</b>	<b>66.881</b>	<b>231.827</b>	<b>428.988</b>
<b>Passivos</b>					
Financiamentos			427.885		427.885
			<b>427.885</b>		<b>427.885</b>

### 6.1.2. Demonstrativo da análise de sensibilidade

Os principais fatores de risco que impactam a precificação dos instrumentos financeiros de caixa e equivalentes de caixa, das aplicações financeiras, dos financiamentos e instrumentos financeiros são a exposição à flutuação do dólar e CDI. Os cenários para estes fatores são elaborados utilizando fontes de mercado e fontes especializadas, seguindo a governança da Companhia.

Os cenários em 31 de dezembro de 2025, estão descritos abaixo:

**Cenário I** – Considera choque nas curvas e cotações de mercado de 31 de dezembro de 2025, conforme cenário base definido pela Administração para 31 de março de 2026;

**Cenário II** – Considera choque de + ou - 25% nas curvas de mercado de 31 de dezembro de 2025;

**Cenário III** – Considera choque de + ou - 50% nas curvas de mercado de 31 de dezembro de 2025.

Fatores de Risco	Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)	Financiamentos	Unidade	Impactos no resultado						Impactos no resultado abrangente				
				Cenário I		Cenários II & III				Cenário I		Cenários II & III		
				Choque nas curvas de 2025	Resultados do cenário I	-25%	-50%	+25%	+50%	Resultados do cenário I	-25%	-50%	+25%	+50%
<b>Câmbio</b>														
USD	282.781		USD	-1,20%	(5)	(106)	(212)	106	212	(3.394)	(70.695)	(141.391)	70.695	141.391
<b>Taxas de juros</b>														
BRL - CDI	209.795		BRL	-72,92 bps	(1.174)	(5.996)	(11.991)	5.996	11.911	(1.530)	(7.815)	(15.630)	7.815	15.630
BRL - TR	673.021		BRL	0 bps		3.321	6.642	(3.321)	(6.642)		3.321	6.642	(3.321)	(6.642)

(i) Os saldos apresentados não conciliam com as notas explicativas, pois a análise realizada contemplou todas as moedas mais significativas e as taxas de juros contemplam somente o valor de principal.

BRL – Moeda nacional (real)

CDI – Certificado de Depósito Interbancário

TR – Taxa Referencial

USD – Dólar americano

## 7. Instrumentos financeiros por categoria

### 7.1. Política contábil

A Companhia e suas controladas classificam seus instrumentos financeiros de acordo com a finalidade para a qual os mesmos foram adquiridos e determina a classificação destes no reconhecimento inicial, conforme as seguintes categorias:

#### (a) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Têm como característica a sua negociação ativa e frequente nos mercados financeiros. Esses instrumentos são mensurados por seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado do exercício.

#### (b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Instrumentos financeiros mantidos em um modelo de negócios cujo objetivo seja obter fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam exclusivamente o pagamento de principal e juros. Os instrumentos nessa classificação são mensurados ao custo amortizado.

##### (b.1) *Impairment* de ativos financeiros mensurados ao custo

É mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados descontados à taxa de juros em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a redução puder ser relacionada objetivamente com um evento ocorrido após o reconhecimento do *impairment* (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda será reconhecida na demonstração do resultado.

	Nota	Nível	Controladora		Consolidado	
			2025	2024	2025	2024
<b>Ativos</b>						
Custo amortizado						
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11		3.986	5.182	31.695	31.720
Valor justo por meio de resultado						
Caixa e equivalentes de caixa (i)	9	1	144.429	114.050	223.292	188.216
Aplicações financeiras	10	1			29.763	7.075
Aplicações financeiras	10	2	17.041	7.310	2	1.870
Aplicações financeiras	10	3			239.747	144.358
Instrumentos financeiros - ações	15	3			277.016	89.860
			<u>165.456</u>	<u>126.542</u>	<u>801.515</u>	<u>463.099</u>
<b>Passivos</b>						
Custo amortizado						
Fornecedores			2.798	2.580	6.964	3.134
Financiamentos	19		640.253	427.885	772.549	427.885
			<u>643.051</u>	<u>430.465</u>	<u>779.513</u>	<u>431.019</u>

(i) Possui saldo igual nas avaliações pelo custo amortizado e pelo valor justo.

## 8. Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

Os *ratings* decorrentes de classificação local e global foram extraídos das agências de *rating* (S&P Global Ratings, Moody's e Fitch Ratings). Para apresentação foi considerado o padrão de nomenclatura da S&P Global Ratings e da Fitch Ratings e a classificação conforme estabelecido na Política financeira da Companhia.

	Controladora		Rating local Consolidado		Rating global Consolidado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>						
AAA	144.429	114.050	180.258	136.437		
AAA (ii)			425			
AA					14.613	51.779
A+					27.996	
	<u>144.429</u>	<u>114.050</u>	<u>180.683</u>	<u>136.437</u>	<u>42.609</u>	<u>51.779</u>
<b>Aplicações financeiras</b>						
AAA	17.041	7.310	29.765	8.945		
Sem <i>rating</i> (i)					239.747	146.749
	<u>17.041</u>	<u>7.310</u>	<u>29.765</u>	<u>8.945</u>	<u>239.747</u>	<u>146.749</u>
	<u>161.470</u>	<u>121.360</u>	<u>210.448</u>	<u>145.382</u>	<u>282.356</u>	<u>198.528</u>

(i) Referem-se a valores aplicados em ativos líquidos negociados no exterior que não possuem classificação nas agências de *rating*.

(ii) Referem-se a valores de caixa e equivalentes de caixa mantidos no exterior.

## 9. Caixa e equivalentes de caixa

### Política contábil

Incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. O caixa e equivalentes de caixa em moeda nacional compreendem disponibilidades em contas correntes bancárias e títulos públicos (operações *overnight*) ou de instituições financeiras, indexados à taxa de depósito interbancário.

### (a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Moeda nacional</b>				
Caixa e bancos	92	197	229	566
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	104.432	55.901	111.064	65.011
Operações compromissadas - títulos públicos	39.480	57.692	68.965	70.600
	<u>144.004</u>	<u>113.790</u>	<u>180.258</u>	<u>136.177</u>
<b>Moeda estrangeira</b>				
Caixa e bancos	425	260	43.034	52.039
	<u>425</u>	<u>260</u>	<u>43.034</u>	<u>52.039</u>
	<u>144.429</u>	<u>114.050</u>	<u>223.292</u>	<u>188.216</u>

## 10. Aplicações financeiras

### Política contábil

As aplicações financeiras possuem, em sua maioria, liquidez imediata, não obstante, são classificadas como aplicações financeiras com base nos vencimentos originais, considerando a destinação prevista dos recursos. As aplicações em moeda nacional compreendem títulos públicos ou de instituições financeiras, indexados à taxa de depósito interbancário. A seguir é apresentado o quadro com a composição das aplicações financeiras:

### (a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Moeda nacional</b>				
Letras Financeiras do Tesouro - LFTs	17.039	5.782	29.763	7.075
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	2	1.528	2	1.870
<b>Moeda estrangeira</b>				
Quotas de fundos de investimento			239.747	144.358
	<b>17.041</b>	<b>7.310</b>	<b>269.512</b>	<b>153.303</b>
Circulante	17.041	7.310	29.765	8.945
Não circulante			239.747	144.358
	<b>17.041</b>	<b>7.310</b>	<b>269.512</b>	<b>153.303</b>

## 11. Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis

### Política contábil

Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias ou prestação de serviços de locação, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável. O saldo de contas a receber é integralmente no mercado nacional, em reais.

#### (i) Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa

A perda estimada para crédito de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas em sua realização. A política contábil para estabelecer a perda estimada requer a análise individual das faturas de clientes inadimplentes em relação às medidas de cobrança adotadas por departamento responsável e, de acordo com o estágio da cobrança, é estimado montante de provisão a ser constituído.

#### (ii) Distratos de vendas

A Companhia e suas controladas realizam anualmente o levantamento da razão, entre a quantidade de contratos firmados e a quantidade de contratos distratados durante o exercício. Com base nessa razão é constituída a provisão para distratos, aplicada sobre o saldo de contas a receber. O montante provisionado em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 2.820 que correspondem a 15,48% do total dos contratos (R\$ 2.784 em 31 de dezembro de 2024 correspondente a 14,05% dos contratos).

## (a) Composição e vencimento

O quadro a seguir apresenta a composição dos valores a receber:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contas a receber de partes relacionadas pela venda de lotes (i)			18.333	19.234
Contas a receber de locações	3.967	5.164	16.163	15.252
Contas a receber de locações partes relacionadas	19	18	19	18
	<b>3.986</b>	<b>5.182</b>	<b>34.515</b>	<b>34.504</b>
(-) Provisão para distratos			(2.820)	(2.784)
	<b>3.986</b>	<b>5.182</b>	<b>31.695</b>	<b>31.720</b>
Circulante	2.385	5.182	10.415	7.443
Não circulante	1.601		21.280	24.277
	<b>3.986</b>	<b>5.182</b>	<b>31.695</b>	<b>31.720</b>

(i) Refere-se aos valores a receber pelo empreendimento Vivalegro, em que a Residencial Figueira repassa à V Haste o correspondente à 38,5% do valor da venda dos lotes.

## 12. Estoque de imóveis para comercialização

### Política contábil

Esta rubrica inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, concluídas e em construção, e terrenos para futuras incorporações, e é apresentada pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, os quais não excedem o valor de mercado. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros. O estoque de imóveis é apresentado no ativo circulante, quando há a intenção da administração de iniciar a venda do imóvel dentro do próximo exercício. No entanto, para o empreendimento Atlas Office Park, considerando o cenário atual de mercado e projeções de curto prazo, a Companhia definiu em 2024 por transferir o estoque para longo prazo. O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização.

Em 31 de dezembro de 2025, não houve expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

### (a) Composição

O quadro a seguir demonstra a composição dos imóveis a comercializar:

Consolidado	2025	2024
Custo Atlas Office Park	198.590	198.387
Mais valia aquisição Atlas Office Park (i)	172.863	172.863
Lotes em bairros planejados	1.051	1.459
	<b>372.504</b>	<b>372.709</b>
<b>Formação do custo dos imóveis concluídos</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gastos com serviços	110.657	110.657
Obras	56.019	55.816
Terrenos	28.000	28.000
Arquitetura	1.271	1.271
Outros	2.643	2.643
	<b>198.590</b>	<b>198.387</b>
Circulante	1.051	
Não Circulante	371.453	372.709
	<b>372.504</b>	<b>372.709</b>

(i) A mais valia foi originada na aquisição da Guepardo realizada em novembro de 2021.

## 13. Tributos a recuperar

### Política contábil

Os tributos a recuperar são mantidos no ativo principalmente com a finalidade de reconhecer no balanço patrimonial da Companhia e de suas controladas os valores contábeis que serão objeto de futura recuperação.

### (a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Imposto de Renda e Contribuição Social - IRPJ e CSLL	5.223		5.592	294
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	640	2.266	640	2.568
	<u>5.863</u>	<u>2.266</u>	<u>6.232</u>	<u>2.862</u>

## 14. Partes relacionadas

### Política contábil

As transações com partes relacionadas são realizadas de maneira que não geram qualquer benefício indevido às suas contrapartes ou prejuízos à Companhia e suas investidas. No curso normal das operações, são realizados contratos com partes relacionadas (controladora) relacionados à compra de serviços.

(a) Composição

	Sociedades controladas, coligadas ou controladas em conjunto				Controladora	
	Votorantim Cimentos	Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	Sociedade controladora Votorantim S.A	2025 Total
<b>Ativo</b>						
Contas a receber de locações partes relacionadas	19					19
Dividendos a receber		148	154	170		472
<b>Total do ativo</b>	<b>19</b>	<b>148</b>	<b>154</b>	<b>170</b>		<b>472</b>
<b>Passivo</b>						
Dividendos a pagar					25.603	25.603
Fornecedores					358	358
<b>Total do passivo</b>					<b>25.961</b>	<b>25.961</b>
<b>Resultado</b>						
Receita	219					219
Compras e serviços (i)					(2.593)	(2.593)
<b>Total do resultado</b>	<b>219</b>				<b>(2.593)</b>	<b>(2.374)</b>

	Sociedades controladas, coligadas ou controladas em conjunto			Controladora	
	Votorantim Cimentos	Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários		Votorantim S.A	2024 Total
<b>Ativo</b>					
Contas a receber de locações partes relacionadas	18				18
Dividendos a receber				1.904	1.904
<b>Total do ativo</b>	<b>18</b>	<b>1.904</b>			<b>1.922</b>
<b>Passivo</b>					
Dividendos a pagar				6.772	6.772
Fornecedores				343	343
<b>Total do passivo</b>				<b>7.115</b>	<b>7.115</b>
<b>Resultado</b>					
Receita	73				73
Compras e serviços (i)				(3.512)	(3.512)
<b>Total do resultado</b>	<b>73</b>			<b>(3.512)</b>	<b>(3.439)</b>

	Sociedades controladas, coligadas ou controladas em conjunto			Sociedade controladora	Consolidado
	Votorantim Cimentos	Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários		Votorantim S.A	2025
					Total
<b>Ativo</b>					
Contas a receber de locações partes relacionadas	19				
Dividendos a receber		170			170
<b>Total do ativo</b>		<b>170</b>			<b>170</b>
<b>Passivo</b>					
Dividendos a pagar				25.603	25.603
Fornecedores				358	358
<b>Total do passivo</b>				<b>25.961</b>	<b>25.961</b>
<b>Resultado</b>					
Receita	219			665	884
Compras e serviços (i)				(2.593)	(2.593)
<b>Total do resultado</b>	<b>219</b>			<b>(1.928)</b>	<b>(1.709)</b>

	Sociedades controladas, coligadas ou controladas em conjunto			Sociedade controladora	Consolidado
	Votorantim Cimentos	Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários		Votorantim S.A	2024
					Total
<b>Ativo</b>					
Contas a receber de locações partes	18				18
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber		1.904			1.904
<b>Total do ativo</b>	<b>18</b>	<b>1.904</b>			<b>1.922</b>
<b>Passivo</b>					
Dividendos a pagar				6.772	6.772
Fornecedores				343	343
<b>Total do passivo</b>				<b>7.115</b>	<b>7.115</b>
<b>Resultado</b>					
Receita	73				73
Compras e serviços (i)				(3.528)	(3.528)
<b>Total do resultado</b>	<b>73</b>			<b>(3.528)</b>	<b>(3.455)</b>

(i) Refere-se às atividades compartilhadas pelo Centro de excelência da VSA, relacionados às atividades administrativas, recursos humanos, contabilidade, impostos, assistência técnica e tecnologia da informação. Essas atividades beneficiam todas as empresas do Grupo Votorantim e são reembolsadas à VSA com base na proporção do custo das atividades efetivamente prestadas à Companhia.

## 15. Instrumentos financeiros – ações

### Política contábil

A Companhia detém participações em ações de empresas, porém sem a presença de influência significativa, e seguindo orientações trazidas pelo CPC 48, estes são classificados como instrumentos financeiros avaliados ao valor justo por meio do resultado.

#### (a) Composição:

	Percentual de participação	
	2025	2024
Union West REIT, L.L.C.	19,6%	19,6%
50 Hudson Street REIT, L.L.C.	6,8%	6,8%
148 Lafayette REIT, L.L.C.	34,7%	

#### (b) Movimentação

	2025	2024
Saldo no início do exercício	89.860	57.127
Aquisições	138.736	26.357
Ajuste a valor justo (i)	55.473	(2.792)
Variação cambial	(7.053)	9.168
Saldo no final do exercício	277.016	89.860

#### (i) Valor justo

O valor justo dos instrumentos financeiros é avaliado anualmente. A avaliação é efetuada através de modelagens financeiras elaboradas por especialistas do setor. O entendimento das características do negócio, bem como o propósito da avaliação e a sua implicação, serve de base para o avaliador definir a melhor metodologia de avaliação (performance do ativo).

Estes instrumentos financeiros ações possuem a classificação no nível 3 na estimativa do valor justo, conforme Notas 6.1.1 e 7.

## 16. Investimentos

### Política contábil

Os investimentos em entidades coligadas, controladas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (MEP) a partir da data em que elas se tornam sua coligada, controlada e/ou empreendimento controlado em conjunto.

Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite a Companhia controle compartilhado da entidade e dá a Companhia direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

A Companhia também reconhece seus ativos de acordo com a participação do empreendedor nos ativos, passivos, receitas e despesas da entidade controlada de forma proporcional. Isso implica em reconhecer a parte do

empreendedor nos ativos, passivos, receitas e despesas das *joint ventures*, adicionando tais valores a seus próprios ativos, passivos, receitas e despesas, por natureza (método linha a linha).

(i) *Impairment* de investimentos

Anualmente, a Companhia revisa o valor contábil líquido dos investimentos, com o objetivo de avaliar se houve deterioração ou perda no valor recuperável. Os valores recuperáveis de UGCs foram determinados de acordo com o valor em uso, efetuados com base no modelo de fluxo de caixa descontado. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

(a) Composição

O quadro a seguir demonstra os investimentos e resultado de equivalência patrimonial por investida:

	Informações em 31 de dezembro de 2025			Resultado de equivalência patrimonial				Investimento			
	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Participação votante (%)	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
				2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Investimentos avaliados por equivalência patrimonial</b>											
<b>Controladas</b>											
Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.	53	(10)	100,00	(10)	(92)			53	64		
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	131.317	16.156	100,00	16.156	15.748			131.317	122.275		
Mais valia Guepardo AOP	162.326							162.326	156.946		
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (i)	247.628	31.261	100,00	15.630	15.725			123.814	116.701		
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	23.514	5.922	100,00	5.922	2.772			23.514	20.363		
Outros	3	(6)		(6)				3	12	1	
<b>Empreendimentos controlado em conjunto</b>											
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	23.676	1.420	30,00	426	168	426	168	7.103	6.677	7.103	6.678
<b>Empreendimentos no exterior</b>											
Altre Real Estate Investments LLC	912.912	64.960	100,00	64.959	(10.920)			912.913	287.404		
Altre Aurum Owner LLC (ii)	112.778	(432)	100,00								
Altre RBP Owner LLC	82.015		100,00								
Altre 2100 Mckinney Acquisiton	165.075		100,00								
GPIF 2100 McKinney			42,70							165.075	
	<b>1.861.297</b>	<b>119.271</b>		<b>103.077</b>	<b>23.401</b>	<b>426</b>	<b>168</b>	<b>1.361.043</b>	<b>710.442</b>	<b>172.179</b>	<b>6.678</b>

- (i) A Altre é proprietária de 50% do capital social da Jaguatirica, enquanto os outros 50% são detidos pela Guepardo. A partir da aquisição de 100% de participação da Guepardo, a Altre adquiriu, ainda que indiretamente, os 50% remanescentes.
- (ii) A Altre Real Estate detém 100% da participação da Altre Aurum, consequentemente, a Altre possui, de forma indireta, 100% dessa participação.

(b) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>710.442</b>	<b>516.116</b>	<b>6.678</b>	<b>11.253</b>
Equivalência patrimonial	103.077	23.401	426	168
Deliberação de dividendos	(13.028)	(62.299)		(2.894)
Aporte de capital		1.626	165.075	45
Aumento de capital na Altre LLC via aporte de investida (i)	598.316	193.294		
Redução de capital em coligadas		(1.427)		(1.427)
Variação cambial de investimentos no exterior	(37.760)	40.198		
Outros resultados abrangentes	(4)	(467)		(467)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>1.361.043</b>	<b>710.442</b>	<b>172.179</b>	<b>6.678</b>

(i) Durante o exercício de 2025, a Companhia efetuou R\$ 596.156 de aporte via aumento de capital social na controladora Altre Real Estate Investments LLC para a continuidade de seus investimentos.

(c) Informações sobre as empresas investidas

	Informações em 31 de dezembro de 2025							
	Participação votante (%)	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Receita líquida
<b>Controladas</b>								
Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.	100%	53				53	(10)	
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	100%	2.280	129.193	155		131.317	16.156	
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100%	245.634	5.137	2.405	739	247.628	31.261	35.127
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100%	9.573	15.350	565	845	23.514	5.922	6.378
Outros Investimentos	100%					3	(6)	
<b>Empreendimentos em conjunto</b>								
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	30%	8.792	19.422	2.359	2.180	23.676	1.420	(3.501)
<b>Empreendimentos no exterior</b>								
Altre Real Estate Investments LLC	100%	36.288	876.627	3		912.912	64.960	
Altre Aurum Owner LLC	100%	7.624	242.418	5.312	131.951	112.778	(432)	8.879
Altre RBP Owner LLC	100%		82.015			82.015		
Altre 2100 Mckinney Acquisition	100%		165.072			165.075		

## 17. Propriedades para investimento

### Política contábil

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda, valorização do capital ou para ambas, e geram fluxos de caixa independentes dos outros ativos mantidos pela Companhia e suas controladas. São reconhecidas como ativo quando é provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade fluirão para a entidade, e o custo seja mensurado confiavelmente. As propriedades para investimento em construção são mensuradas ao custo até que seu valor justo se torne confiavelmente mensurável ou a construção seja concluída, o que ocorrer primeiro.

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

A propriedade para investimento registrada no ativo não circulante como “em andamento”, refere-se substancialmente ao empreendimento Alto das Nações, em fase de construção, registrado pelo valor do custo de aquisição.

Para fins de divulgação do valor justo das propriedades para investimentos, a Companhia e suas controladas avaliaram e concluíram que o valor justo da propriedade para investimento em construção não é mensurável com confiabilidade, uma vez que a construção não está concluída.

### (a) Composição

							Consolidado
	Alto das Nações	Spark (i)	Paulista (i)	Complexo Sorocaba (i)	Aurum Apartments	Ross Business	2025
Saldo no início do exercício	512.099	18.180	2.816	1.994			535.089
Adições	225.146	3.818	166	1.445	242.417	82.015	555.007
Capitalização de juros sobre empréstimos – CPC 20	73.088						73.088
Baixas							
<b>Saldo do final do exercício</b>	<b>810.333</b>	<b>21.998</b>	<b>2.982</b>	<b>3.439</b>	<b>242.417</b>	<b>82.015</b>	<b>1.163.184</b>

							Consolidado
	Alto das Nações	Spark (i)	Paulista (i)	Complexo Sorocaba (i)			2024
Saldo no início do exercício	277.935	18.554	2.355	1.182			300.026
Adições	208.931	5.276	461	812			215.480
Capitalização de juros sobre empréstimos – CPC 20	25.233						25.233
Baixas			(5.650)				(5.650)
<b>Saldo do final do exercício</b>	<b>512.099</b>	<b>18.180</b>	<b>2.816</b>	<b>1.994</b>			<b>535.089</b>

(i) Imóveis de propriedade da VSA, com desenvolvimento de quaisquer iniciativas no empreendimento de responsabilidade da Altre.

## 18. Arrendamento

A Companhia mantém controles para a identificação de contratos de arrendamento que permitam a avaliação da aplicabilidade da norma de arrendamentos mercantis para cada contrato firmado. Conforme permitido pela norma, são desconsiderados do escopo: (i) arrendamentos de curto prazo (inferiores a 12 meses); e (ii) contratos com valores inferiores a USD 5, equivalente a aproximadamente R\$ 30. Quando da identificação dos ativos de direito de uso dentro do escopo de contratos identificados, também são desconsiderados: (i) a parcela variável de pagamentos; (ii) contratos em que o ativo de arrendamento foi considerado como não identificável; (iii) contratos em que a Companhia não tem direito de obter substancialmente todos os benefícios econômicos provenientes do uso do ativo; e (iv) contratos em que a Companhia não tem o controle substancial sobre a definição do uso do ativo. Para os arrendamentos considerados como fora de escopo, a

contabilização ocorre mensalmente na competência da utilização do direito de uso do ativo arrendado, diretamente no resultado.

Para os contratos considerados como escopo da norma de arrendamentos mercantis, a Companhia realiza o registro, na competência da assinatura do contrato, de um passivo de arrendamento que reflita os futuros pagamentos acordados, em contrapartida a um ativo de direito de uso.

O ativo é amortizado mensalmente de acordo com o prazo de arrendamento, que é definido com base na combinação entre o prazo não cancelável, prazo coberto pela opção de prorrogação, prazo coberto pela opção de rescisão e, principalmente, a intenção da Administração quanto ao prazo de permanência em cada contrato.

O passivo é ajustado, na competência do registro do contrato, para o valor presente da obrigação com base na taxa interna do contrato ou na taxa incremental, que deve refletir o custo de aquisição pela Companhia de dívida com características similares a aquelas determinadas pelo contrato de arrendamento, no que tange a prazo, valor, garantia e ambiente econômico. A liquidação do passivo ocorre conforme o fluxo de pagamentos realizados para o arrendador.

A despesa de amortização do direito de uso é registrada como parte do custo do produto vendido, despesa administrativa, comercial e como outras despesas operacionais, conforme as características do uso do ativo arrendado, e a despesa de juros pela atualização ao valor presente do passivo de arrendamento é registrada no resultado financeiro.

#### (a) Direito de uso

	Consolidado		2024
	2025	Total	
	Edifícios e salas comerciais	Total	Total
Saldo no início do período	1.049	1.049	
Novos contratos			1.136
Amortização acumulada	(87)	(87)	(87)
<b>Saldo líquido</b>	<b>(87)</b>	<b>(87)</b>	<b>1.049</b>
Reavaliação de principal	51	51	
Amortização	(550)	(550)	
<b>Saldo no final do período</b>	<b>550</b>	<b>550</b>	<b>1.049</b>
Custo	1.187	1.187	1.136
Amortização acumulada	(637)	(637)	(87)
<b>Saldo no final do período</b>	<b>550</b>	<b>550</b>	<b>1.049</b>

#### (b) Arrendamentos passivos

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo no início do período	1.100	
Novos contratos		1.136
Reavaliação de principal	51	
Ajuste a valor presente	47	10
Liquidações	(582)	(46)
<b>Saldo no final do período</b>	<b>616</b>	<b>1.100</b>
Circulante	616	512
Não circulante		588
<b>Saldo no final do período</b>	<b>616</b>	<b>1.100</b>

## 19. Financiamentos

### Política contábil

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos de transação incorridos e subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os financiamentos estejam em aberto, utilizando-se da taxa de juros efetiva.

Os custos de financiamentos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que resultarão em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de financiamentos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

### (a) Composição

Modalidade	Encargos anuais médios	Circulante		Não circulante		Consolidado	
						Valor justo	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Moeda nacional</b>							
Plano empresário	3,30% TR			640.253	427.885	532.590	532.789
<b>Moeda estrangeira</b>							
Agency loan - Altre Aurum	5,50% a.a.	345		131.951		140.767	
		<b>345</b>		<b>772.204</b>	<b>427.885</b>	<b>673.357</b>	<b>532.789</b>
Parcela principal dos financiamentos captados a longo prazo				753.420	421.303		
Juros sobre financiamentos		345		18.784	6.582		
		<b>345</b>		<b>772.204</b>	<b>427.885</b>		

Legenda:

TR – Taxa referencial

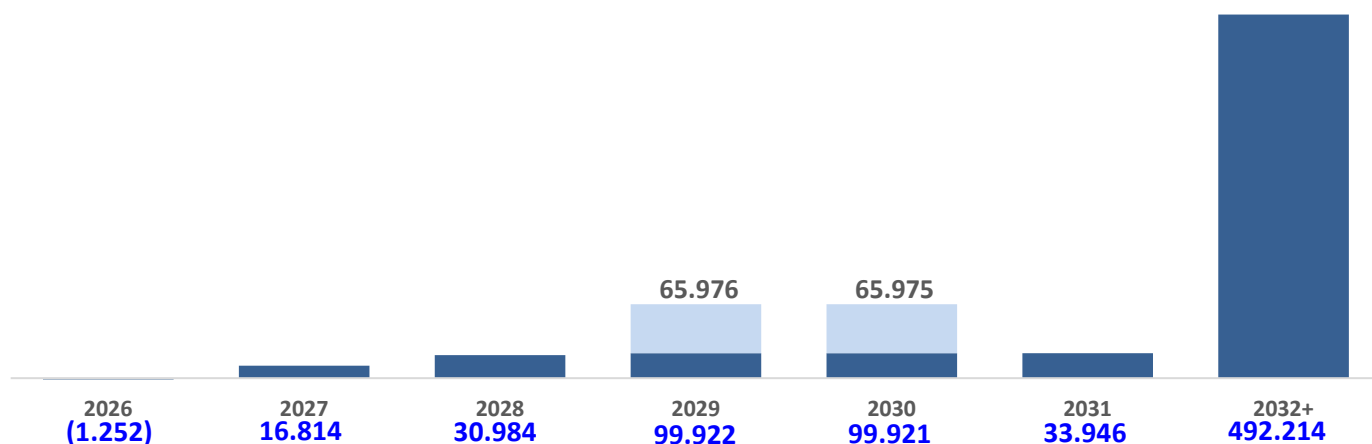
### (b) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>427.885</b>	<b>229.877</b>	<b>427.885</b>	<b>229.877</b>
Captações (i)	168.039	168.608	297.314	168.608
Provisão de juros	11.830	3.141	15.967	3.141
Amortização dos juros	(3.987)	(3.164)	(3.420)	(3.164)
Adições de custos de captação, líquidas das amortizações	680	476	680	476
Varição monetária	53.123	28.947	51.440	28.947
Ganho na renegociação da dívida	(17.317)		(17.317)	
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>640.253</b>	<b>427.885</b>	<b>772.549</b>	<b>427.885</b>

Captações						
Empresa	Modalidade	Moeda	Principal	Principal R\$	Vencimento	Custo
Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.	Plano empresário	BRL	168.039	168.039	2046	3,30% TR
Altre Aurum Owner LLC	Agency loan	USD	24.219	129.275	2030	6,46% a.a.

(c) Perfil de vencimento

■ Moeda nacional ■ Moeda estrangeira



## 20. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

### Política contábil

Os saldos referentes ao imposto de renda e contribuição social do período compreendem o imposto e a contribuição correntes e diferidos. O imposto sobre a renda e a contribuição social são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto e a contribuição social também são reconhecidos no patrimônio líquido.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas no Brasil, até a data do balanço.

A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas nas apurações de impostos sobre a renda e contribuição social com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos e passivos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo valor 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.

(a) Reconciliação da despesa de imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado do exercício findo em 31 de dezembro apresentam a seguinte reconciliação com base na alíquota nominal brasileira:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	113.865	1.655	119.900	8.641
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados às alíquotas nominais	(38.714)	(563)	(40.766)	(2.938)
<b>Ajustes para apuração do IRPJ e da CSLL efetivos</b>				
Diferença referente a alíquota (i)	17.352		39.419	186
Efeito de empresas tributadas pelo lucro presumido			8.778	6.821
Equivalência patrimonial	35.046	7.956	145	57
Juros não tributáveis	88	100	93	99
Prejuízo fiscal e base negativa sem constituição de tributo diferido		(14.725)	68	(14.715)
Adição de Lucro no exterior IN 1520/14	(19.739)		(19.739)	(3.920)
Capitalização de juros sobre empréstimos	(96)	7.232	(96)	7.232
<b>IRPJ e CSLL apurados</b>	<b>(6.063)</b>		<b>(12.098)</b>	<b>(7.178)</b>
Correntes			(6.339)	(6.836)
Diferidos	(6.063)		(5.759)	(150)
<b>IRPJ e CSLL no resultado</b>	<b>(6.063)</b>		<b>(12.098)</b>	<b>(6.986)</b>
Taxa efetiva - %	5%	0%	10%	81%

(i) Ajustes de exercícios anteriores decorrentes da constituição de diferidos iniciada em março de 2025, relacionados à capitalização de juros conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, bem como ao reconhecimento de prejuízo fiscal.

(b) Composição dos saldos de impostos diferidos passivos

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Créditos tributários sobre prejuízo fiscal e base negativa	35.031		35.031	
<b>Créditos tributários sobre diferenças temporárias</b>				
Provisão de participação no resultado	3.601		3.601	
Outras provisões	509		509	
<b>Débitos tributários sobre diferenças temporárias</b>				
Mais valia de ativos	(33.384)	(33.384)	(38.550)	(38.550)
Juros capitalizados	(39.316)		(39.316)	
Outros passivos			(946)	(1.153)
Derivativos	(5.888)		(5.888)	
<b>Total imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(39.447)</b>	<b>(33.384)</b>	<b>(45.559)</b>	<b>(39.703)</b>
PIS e COFINS diferidos			(754)	(896)
<b>Total impostos diferidos</b>	<b>(39.447)</b>	<b>(33.384)</b>	<b>(46.313)</b>	<b>(40.599)</b>
Circulante			117	150
Não circulante	39.447	33.384	46.196	40.449
	<b>39.447</b>	<b>33.384</b>	<b>46.313</b>	<b>40.599</b>

(c) Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no resultado do exercício

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo no início do exercício	33.384	33.384	39.704	34.544
Efeito no resultado	6.063		5.759	(150)
Outros			96	
Saldo no final do exercício	<b>39.447</b>	<b>33.384</b>	<b>45.559</b>	<b>34.394</b>

(d) Realização do imposto de renda e da contribuição social diferidos

	2025	Percentual
Até 1 ano	3.645	8,00%
Entre 1 e 3 anos	18.224	40,00%
Entre 3 e 5 anos	18.224	40,00%
Entre 5 e 10 anos	4.556	10,00%
Acima de 10 anos	911	2,00%
	<b>45.560</b>	<b>100,00%</b>

## 21. Provisões

### Política contábil

A Companhia e suas controladas, em determinados momentos, podem ser parte envolvida em processos tributários, cíveis, trabalhistas, ambientais e outras ações judiciais que se encontram em instâncias diversas. As provisões constituídas para fazer face às potenciais perdas decorrentes dos processos em curso são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da Administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais e requerem elevado grau de julgamento sobre as matérias envolvidas.

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e, quando possuem provisão correspondente são apresentados de forma líquida em "Provisões". Os depósitos judiciais que não possuem provisão correspondente são apresentados no ativo não circulante.

As provisões para as perdas decorrentes de passivos contingentes classificadas como prováveis são reconhecidas contabilmente, desde que: (i) haja uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que será necessária uma saída de recursos para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As perdas classificadas como possíveis não são reconhecidas contabilmente, mas são divulgadas nas notas explicativas. As contingências cujas perdas são classificadas como remotas não são provisionadas nem divulgadas, exceto quando, em virtude da visibilidade do processo, a Companhia considere sua divulgação justificada.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia e suas investidas não possuem processos judiciais de classificação provável ou possível de perdas.

## 22. Alterações em passivos provenientes de atividades de financiamento

	Controladora		
	Financiamentos	Dividendos a pagar	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	229.877	6.379	
<b>Alterações sem efeito caixa</b>			
Juros, variações monetárias e cambiais	29.400		
Aquisição de propriedades para investimento	168.608		
Deliberação de dividendos		393	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>427.885</b>	<b>6.772</b>	
<b>Alterações sem efeito caixa</b>			
Juros, variações monetárias e cambiais	44.329		
Aquisição de propriedades para investimento	168.039		
Reversão de dividendos		(6.772)	
Deliberação de dividendos		25.603	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>640.253</b>	<b>25.603</b>	
	Consolidado		
	Financiamentos	Dividendos a pagar	Arrendamentos
Saldo em 31 de dezembro de 2023	229.877	6.379	
<b>Fluxo de caixa das atividades</b>			
Investimento			(46)
<b>Alterações sem efeito caixa</b>			
Juros, variações monetárias e cambiais	29.400		10
Aquisição de propriedades para investimento	168.608		
Deliberação de dividendos		393	
Adoção inicial do IFRS 16			1.136
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>427.885</b>	<b>6.772</b>	<b>1.100</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades</b>			
Investimento			(582)
<b>Alterações sem efeito caixa</b>			
Juros, variações monetárias e cambiais	64.675		47
Perda (Ganho) na renegociação de dívidas	(17.317)		
Efeito de oscilações nas taxas cambiais	(8)		
Aquisição de propriedades para investimento	297.314		
Reavaliação de principal			51
Reversão de dividendos		(6.772)	
Deliberação de dividendos		25.603	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>772.549</b>	<b>25.603</b>	<b>616</b>

## 23. Patrimônio líquido

### Política contábil

#### (i) Capital social

É representado exclusivamente por ações ordinárias que são classificadas no patrimônio líquido.

#### (ii) Distribuição de dividendos

É reconhecido como um passivo nas demonstrações financeiras ao fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório, 1% do lucro do exercício deduzido de reserva legal, é provisionado e a deliberação fica sujeita à ratificação pelos acionistas em Assembleia Geral. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de dividendos.

#### (iii) Lucro líquido (prejuízo) básico por ação

É calculado dividindo o lucro líquido (prejuízo) atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação para cada período. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

#### (iv) Reserva legal e reserva de retenção de lucros

A reserva legal é constituída pela apropriação de 5% do lucro líquido do exercício social ou saldo remanescente, limitado a 20% do capital social. Sua finalidade é assegurar a integridade do capital social.

Ela poderá ser utilizada somente para compensar prejuízo e aumentar o capital. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de reserva legal.

A reserva de retenção de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido no plano de investimentos da Companhia.

#### (v) Ajuste de avaliação patrimonial

Os ajustes de avaliação patrimonial incluem:

- Parcela efetiva da variação líquida acumulada do valor justo dos instrumentos de *hedge* utilizados em *hedge* de fluxo de caixa até o reconhecimento dos fluxos de caixa que foram protegidos;
- Ajustes acumulados de conversão com as diferenças de câmbio decorrentes da conversão das demonstrações financeiras de operações no exterior; e
- Parcela efetiva com diferenças de câmbio de *hedge* de investimentos líquidos da Companhia em uma operação no exterior.

#### (a) Capital social

Ao longo do exercício de 2025, a acionista Votorantim S.A. realizou aportes de capital social, totalizando o montante acumulado de R\$ 701.976 até 31 de dezembro de 2025. Esses aportes foram integralmente subscritos e integralizados por meio da emissão de novas ações, conforme detalhado a seguir:

Data	Valor aportado	Quantidade de ações	Capital Social
31/12/2024		722.779	722.779
30/01/2025	21.008	743.787	743.787
01/04/2025	31.949	775.736	775.736
19/05/2025	204.859	980.595	980.595
09/06/2025	55.760	1.036.355	1.036.355
05/08/2025	110.238	1.146.593	1.146.593
24/10/2025	100.000	1.246.593	1.246.593
12/12/2025	172.835	1.419.428	1.419.428
15/12/2025	5.327	1.424.755	1.424.755

## (b) Distribuição de dividendos

É reconhecido como um passivo nas demonstrações financeiras ao fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório, 25% do lucro do exercício deduzido de reserva legal, somente é provisionado na data de aprovação pelos acionistas em Assembleia Geral. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de dividendos.

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta a proposta de destinação do dividendo anual de R\$ 25.602.

## (c) Ajuste de avaliação patrimonial

A seguir apresentamos a composição e movimentação dos valores da rubrica de ajustes de avaliação patrimonial:

	Variação cambial de investimento no exterior	Total
<b>Em 1 de janeiro de 2024</b>	<b>(1.609)</b>	<b>(1.609)</b>
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	40.198	40.198
Participação em outros resultados abrangentes das investidas	(467)	(467)
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>38.122</b>	<b>38.122</b>
<b>Em 1 de janeiro de 2025</b>	<b>38.122</b>	<b>38.122</b>
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	(37.761)	(37.761)
Participação em outros resultados abrangentes das investidas		
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>361</b>	<b>361</b>

## 24. Receita líquida

### Política contábil

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de imóveis, aluguéis e serviços no curso normal das atividades da Companhia e de suas controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

As receitas de aluguéis auferidas na Companhia e na investida Jaguatirica são reconhecidas aplicando o método linear de reconhecimento previsto no "CPC 06 (R2) Arrendamentos", de acordo com o prazo de vigência e fluxos de recebimento dos contratos firmados.

## (a) Composição

A seguir é apresentada a reconciliação da receita líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Receita bruta</b>				
Venda de imóveis e aluguéis	18.182	27.085	71.550	71.418
Distratos contratuais			(1.605)	(3.685)
Provisão para distratos			(35)	(2.784)
Impostos sobre vendas e aluguéis	(1.682)	(2.505)	(3.027)	(3.704)
<b>Receita líquida</b>	<b>16.500</b>	<b>24.580</b>	<b>66.883</b>	<b>61.245</b>

## 25. Abertura do resultado por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Custo dos aluguéis</b>				
Depreciação e amortização			586	288
Impostos taxas e contribuições	1.466	1.292	1.739	1.706
Manutenção e conservação	34	88	148	88
Despesas com condomínio	2.403	1.877	6.511	2.352
Aluguéis e arrendamentos			46	511
Outras	34	21	631	370
	<b>3.937</b>	<b>3.278</b>	<b>9.661</b>	<b>5.315</b>
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>				
Custo dos terrenos			409	127
			<b>409</b>	<b>127</b>
<b>Total do custo</b>	<b>3.937</b>	<b>3.278</b>	<b>10.070</b>	<b>5.442</b>
<b>Despesas com vendas</b>				
Provisão para distratos			36	547
Comercial e <i>marketing</i>	107	29	112	57
Despesas com condomínio	25	71	25	70
Serviços de terceiros	31	73	32	77
<b>Total despesas</b>	<b>163</b>	<b>173</b>	<b>205</b>	<b>751</b>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>				
Serviços de terceiros	6.741	5.403	8.695	10.670
Aluguéis e arrendamentos	167	143	167	143
Salários e encargos	23.711	22.843	33.135	23.430
Manutenção e conservação	694	672	716	678
Impostos taxas e contribuições	3.276	3.147	3.803	3.261
Comercial e <i>marketing</i>	757	142	757	142
Despesas com condomínio	6.842	4.455	8.958	4.668
Outras	1.656	989	2.241	1.029
<b>Total despesas</b>	<b>43.844</b>	<b>37.794</b>	<b>58.472</b>	<b>44.021</b>
<b>Total</b>	<b>47.944</b>	<b>41.245</b>	<b>68.747</b>	<b>50.214</b>

## (a) Despesas com benefícios a empregados

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Remuneração direta	18.326	15.478	27.750	16.060
Encargos sociais	3.012	4.416	3.012	4.419
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	709	623	709	623
Benefícios	1.664	2.326	1.664	2.328
	<b>23.711</b>	<b>22.843</b>	<b>33.135</b>	<b>23.430</b>

## 26. Outros resultados operacionais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Ganho (Perda) na venda de imobilizado	17		(5.651)		(5.676)
Dividendos Recebidos - Outras Empresas				2.406	
Outras receitas (despesas) líquidas	17	(18)	(62)	7	(62)
Ajuste a valor justo - Instrumentos financeiros				73.293	
Despesas eventuais, líquidas		34	(270)	(271)	(7)
		<u>16</u>	<u>(5.983)</u>	<u>75.435</u>	<u>(5.745)</u>

## 27. Resultado financeiro líquido

### Política contábil

Compreendem os valores de juros sobre aplicações financeiras e descontos diversos que são reconhecidos no resultado do exercício pelo regime de competência.

#### (a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	18.321	8.463	26.420	16.904
(-) PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(909)	(374)	(944)	(381)
Juros sobre ativos financeiros	260	291	430	544
Ganho na renegociação de dívidas	17.528		17.528	
Outros	10	247	21	360
	<u>35.210</u>	<u>8.627</u>	<u>43.455</u>	<u>17.427</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre financiamentos	(65.697)	(32.624)	(69.944)	(32.624)
Capitalização de juros sobre financiamentos (i)	73.088	25.233	73.088	25.233
Instrumentos financeiros derivativos			(216)	(6.413)
Perda na renegociação de dívidas	(212)		(212)	
Outras despesas financeiras	(173)	(334)	(268)	(436)
	<u>7.006</u>	<u>(7.725)</u>	<u>2.448</u>	<u>(14.240)</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u>42.216</u>	<u>902</u>	<u>45.903</u>	<u>3.187</u>

(i) O valor da capitalização de juros no exercício de 2025 superou os juros incorridos sobre o financiamento em razão de um ajuste de R\$ 7.391, registrado após a revisão dos valores capitalizados referentes ao exercício de 2024. Esse ajuste refletiu a atualização dos critérios de elegibilidade dos encargos passíveis de capitalização, conforme análise técnica realizada.

## 28. Eventos subsequentes

Na data de 29 de janeiro de 2026, ocorreu a reestruturação do veículo de investimento Prospect Ridge Real Estate Debt Fund II, com a migração das participações dos investidores para uma nova estrutura operacional composta por fundos paralelos e um veículo do tipo REIT. Nessa mesma data, a Altre LLC, subsidiária da Altre, converteu sua participação no fundo original para o PRRED II Parallel Fund II LP, mantendo inalterados o propósito econômico do investimento e a natureza do instrumento financeiro, que permanece mensurado ao valor justo por meio do resultado.