



Augusto Velloso Empreendimentos Imobiliários S.A.

C.N.P.J./M.F. n.º 07.418.496/0001-67
Sociedade Anônima de Capital Fechado



Demonstrações Financeiras dos Exercícios Fintos em 31.12.2025 e 2024 (Em reais)

Senhores acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas., o relatório da diretoria e as demonstrações contábeis acompanhadas das notas explicativas e do parecer dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, da Augusto Velloso Empreendimentos Imobiliários S/A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024					
Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.900	2.282	48.968	104.421
Clientes	2.9	37.936	33.492	4.600.814	5.313.214
Impostos a recuperar	2.13	66.867	62.393	68.377	70.352
Imóveis a comercializar	2.13	-	-	2.903.061	19.964.876
Outras contas a receber	2.13	296.746	234.078	524.771	402.459
Total do Ativo Circulante		403.449	332.245	8.145.991	25.855.322
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber com partes relacionadas	5	8.065.321	16.493.241	3.046.521	-
Provisão Impostos Diferidos	2.13	-	-	-	352.064
Outras contas a receber	2.13	24.954	24.954	2.020.480	2.199.024
Total do Ativo Não Circulante		8.090.275	16.518.195	5.067.001	2.551.088
Imobilizado e intangível	4	327.121	328.826	327.121	328.826
Investimentos em sociedades controladas e coligadas	6	2.586.718	1.878.283	-	-
Total do Ativo Não Circulante		11.004.114	18.725.304	5.394.122	2.879.914
Total do Ativo		11.407.563	19.057.549	13.540.113	28.735.236

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024					
Saldo em 31 de dezembro de 2023	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Prejuízo do exercício		-	-	-	-
Absorção do prejuízo pela reserva de lucros		-	-	-	-
Ajustes de resultados de períodos anteriores	2	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024		1.543.230	1.479.892	1.543.230	1.479.892
Prejuízo do exercício		-	-	-	-
Absorção do prejuízo pela reserva de lucros		-	-	-	-
Ajustes de resultados de períodos anteriores	2	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025		1.543.230	1.479.892	1.543.230	1.479.892

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024

1. Contexto Operacional: A sociedade, com sede na Capital do Estado de São Paulo, foi constituída em 2005. Dedicou-se à atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários. **2. Apresentação das demonstrações financeiras contábeis e principais práticas contábeis adotadas:** As demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria na reunião de 30 de abril de 2026. **2.1. Declaração de conformidade (com relação às práticas adotadas no Brasil):** As demonstrações contábeis da Sociedade, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico – CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, e consideram, igualmente, a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As principais políticas adotadas na preparação destas demonstrações contábeis estão resumidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados. **2.2. Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício. **2.3. Continuidade operacional:** A administração avaliou a capacidade da Companhia de manter suas operações no futuro previsível (12 meses após a data destas demonstrações financeiras), considerando o equilíbrio do capital circulante líquido e a geração de caixa projetada para liquidar seus passivos. A Companhia encontra-se suportada por partes relacionadas e pelas medidas de reestruturação do passivo e gestão de caixa implementadas, especialmente considerando o resultado do exercício e a posição de caixa. Com base nessa avaliação, concluiu que a premissa de continuidade operacional é adequada para a elaboração destas demonstrações financeiras. **2.4. Apresentação de informações por segmento:** A Sociedade entende que atua apenas no segmento de incorporação imobiliária caso venha atuar em outros segmentos, essa informação será apresentada discriminando o tipo de atuação. **2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação:** Conforme definição do CPC 02, estas demonstrações contábeis são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Sociedade. Todas as informações financeiras divulgadas nas demonstrações contábeis apresentadas em Reais, exceto quando indicado de outra forma. **2.6. Uso de estimativas contábeis e julgamentos:** A preparação das demonstrações contábeis requer o uso pela administração, de estimativas e premissas que afetam os saldos de ativos e passivos. **2.7. Apuração do resultado:** O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. **2.8. Caixa e equivalentes de caixa:** São representados por disponibilidades e aplicações financeiras de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. **2.9. Clientes – promitentes compradores de imóveis:** São adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento da receita da venda de unidades em construção: • Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento e durante a execução das obras, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda e das atualizações monetárias do exercício e; • Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que exceder o valor das receitas reconhecidas são registrados como “adiantamentos de clientes”, e qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido é registrado como “Clientes”. • Receita de vendas de unidades construídas é reconhecida quando o controle da unidade imobiliária é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Sociedade espera ter direito em troca destas unidades. **2.10. Imobilizado líquido:** O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na nota explicativa nº 4, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. **2.11. Créditos com pessoas ligadas e outros créditos:** A Sociedade possui operações com controladas e coligadas. Os saldos das transações com suas controladas foram eliminados na consolidação, conforme composição na nota explicativa nº 5. As transferências de recursos financeiros devem-se a necessidade de caixa para o bom fluxo financeiro de suas operações. **2.12. Avaliação do valor recuperável de ativos (“Impairment”):** A sociedade avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de Impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito, sendo que para o saldo de contas a receber de clientes utiliza-se o IFRS 9/CPC 48. **2.13. Custos dos imóveis vendidos, demais ativos e passivos e equivalência patrimonial.** Além dos ativos e passivos registrados, a Companhia mantém investimentos em sociedades controladas e coligadas avaliados pelo método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (R2). No decorrer do exercício a Investida IGARASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, optou por realizar prejuízo na venda de empreendimento imobiliário, por esse motivo o Custo dos Imóveis Vendidos, consolidado, apresenta resultado negativo bruto de R\$ 5.877.718, que, na Demonstração individual é apresentado na equivalência patrimonial. Esse resultado impactou diretamente o prejuízo líquido do exercício e contribuiu para a redução do patrimônio líquido da Companhia. A administração acompanha de forma contínua o desempenho dessas SPEs, implementando medidas de reestruturação e suporte financeiro, inclusive por meio de partes relacionadas, para assegurar a recuperação dos investimentos e a continuidade operacional. **2.14. Fornecedores:** Contas a pagar de fornecedores são obrigações por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados em curto prazo com vencimento abaixo de doze e meses. **2.15. Provisões:** Uma provisão é reconhecida no balanço quando a sociedade, possui uma obrigação legal ou constituída como o resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico

seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido, sendo reconhecidas contabilmente e revisadas periodicamente. **2.16. Imposto de renda e contribuição social:** O Imposto de renda e contribuição social (CSL) do exercício corrente e diferido são calculados de acordo com a legislação da apuração e aliquotas do lucro real. **2.17. Demais passivos circulantes e não circulantes:** Demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações cambiais e monetárias incorridos até a data do balanço. Conforme avaliações da administração, os saldos dos demais passivos circulantes e não circulantes, não sofreram nenhum ajuste a valor presente. **2.18. Introdução de novos pronunciamentos contábeis:** A Sociedade não identificou efeitos da adoção das novas normas nas Demonstrações Contábeis. **3. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1.900	2.282	10.915	104.391
Aplicações financeiras	-	-	38.053	30
Total	1.900	2.282	48.968	104.421

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis	0%	323.487	-	323.487
Equipamentos	10%	1.568	1.180	388
Móveis e utensílios	10%	3.695	449	3.246
Imobilizado	20%	328.750	1.629	327.121
Software		76	76	-
Intangível		76	76	-
Total		328.826	1.705	327.121

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Controladas				
R04 São Mateus Empre. e Participações Ltda.	7.026.665	8.057.465	-	-
Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	147.436	8.435.776	-	-
Solaris Empreend. Imobiliários Ltda.	36.200	-	-	-
Total	7.210.301	16.493.241	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Coligadas				
Demais coligadas	855.020	-	3.046.521	-
	855.020	-	3.046.521	-
Total	8.065.321	16.493.241	3.046.521	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Controladas				
Solaris Empreend. Imobiliários Ltda.	1.883.362	2.958.202	-	-
Total	1.883.362	2.958.202	-	-

	Participação	Investimento		Equivalência Patrimonial		Provisão para perdas	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Igarassu Empre. Imobiliários Ltda	49,60%	868.525	-	(5.884.736)	(212.490)	-	(1.606.076)
Solaris Empreendimentos Imob. Ltda	99,99%	1.718.193	1.878.283	(160.080)	(55.407)	-	-
R004 São Mateus Empre. EIRELI	100,00%	-	-	167.098	(451.309)	(6.630.585)	(6.817.515)
Total		2.586.718	1.878.283	(5.877.718)	(719.206)	(6.630.585)	(8.423.591)

7. Empréstimos e financiamentos: Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas no montante de R\$1.515 em 2025 (R\$1.567.065 em 2024), são representadas por créditos imobiliários do sistema de financiamento habitacional - SFH, com juros de 9% a.a. A liberação dos recursos ocorre à medida do andamento físico das obras dos empreendimentos e possui garantia a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. **8. Passivos contingentes:** A Sociedade e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos de obras. A administração, com base em informações de seus acessos jurídicos, análises das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para causas com expectativa de

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Administradores e Acionistas **AUGUSTO VELLOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **AUGUSTO VELLOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (“Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequação, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SOCIEDADE** e das **SOCIEDADES INVESTIDAS** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à **SOCIEDADE** e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Principais Assuntos de Auditoria:** Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos opiniões separadas sobre esses assuntos. Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi planejada e executada considerando que as operações da Sociedade permaneceram substancialmente consistentes com as operações no ano anterior. Considerando esse contexto, nossa estratégia de auditoria e a definição dos Principais Assuntos de Auditoria mantiveram-se os mesmos do exercício anterior. **Reconhecimento de receitas:** A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 (Nota 2.1). Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, como por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras para determinação do custo orçado, e em comparação aos custos incorridos, determinar o percentual de evolução da obra (POC). Esse tema foi considerado um assunto principal em nossa auditoria, considerando a relevância dos valores envolvidos, e a ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado (custos incorridos em adição aos custos a incorrer), para fins da estimativa do percentual de evolução da obra (POC), utilizarem premissas que podem ou não se concretizar, e que exigem julgamento e avaliação por parte da Administração. Mudanças nas premissas utilizadas no cálculo do custo orçado e, consequentemente, no percentual de evolução da obra (POC) podem resultar em ajustes relevantes sob o valor da receita registrado no exercício e em exercícios futuros. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento das atividades de controles internos relevantes atreladas ao cálculo do percentual de evolução da obra (POC) e do reconhecimento contábil da receita; (ii) obtenção das estimativas do custo orçado de obra aprovadas internamente pelas

áreas competentes; (iii) projeções analíticas de custos a incorrer para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas, com o objetivo de avaliar a razoabilidade do custo orçado a incorrer; (iv) testes, em base amostral, da documentação suporte dos custos incorridos; (v) testes, em base amostral, da documentação suporte para avaliar a razoabilidade e integridade das informações do valor geral de venda (GVV) contido no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vi) recálculo da receita com base no percentual de evolução da obra (POC); (vii) testes, em base amostral, da documentação suporte dos custos a incorrer; e (viii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras. Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras como um todo; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem substancialmente aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor:** A administração da Sociedade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis:** A administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades atuando no segmento da Sociedade no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis 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 as auditorias realizadas 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

Demonstrações dos resultados dos exercícios em 31 de dezembro de 2025 e 2024					
	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita líquida dos serviços	2.1 e 2.9	62.815	226.277	13.869.393	11.152.291
Custos dos serviços prestados e imóveis vendidos	2.13	-	-	(17.622.016)	(9.228.055)
Lucro bruto		62.815	226.277	(3.752.623)	1.924.236
Despesas comerciais e administrativas	(115.707)	(373.877)	(1.734.591)	(2.478.439)	
Despesas com processos judiciais	-	-	(24.429)	(374)	
Resultado da equivalência patrimonial	6	(5.877.718)	(719.206)	-	-
Demais resultados operacionais		41.000	-	70.821	5.891
Lucro (prejuízo) operacional		(5.889.610)	(866.806)	(5.440.822)	(548.686)
antes do resultado financeiro		(5.889.610)	(866.806)	(5.440.822)	(548.686)
Receitas financeiras	16	16	2.636	15.520	124.202
Despesas financeiras	16	(2.343)	(8.729)	(189.312)	(207.191)
Resultado financeiro líquido		(2.327)	(6.093)	(173.792)	(82.989)
Lucro (prejuízo) antes do IR e da CS		(5.891.937)	(872.899)	(5.614.614)	(631.675)
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(277.339)	(241.203)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(5.891.937)	(872.899)	(5.891.953)	(872.878)
Atribuível a Acionistas da Companhia		-	-	(5.891.937)	(872.899)
Participação dos não controladores		-	-	(16)	21
Total		(5.891.937)	(872.899)	(5.891.953)	(872.878)

Demonstrações dos resultados abrangentes em 31 de dezembro de 2025 e 2024					
	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício	(5.891.937)	(872.899)	(5.891.953)	(872.878)	-
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício		(5.891.937)	(872.899)	(5.891.953)	(872.878)
Atribuível a Acionistas da Companhia		-	-	(5.891.937)	(872.899)
Participação dos não controladores		-	-	(16)	21
Total		(5.891.937)	(872.899)	(5.891.953)	(872.878)

Demonstrações dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024					
	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024

Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Resultado líquido, antes do IR e da CS	(5.891.937)	(872.899)	(5.614.614)	(631.675)	-
Ajustes para conciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	1.705	13.893	1.705	13.893	
Ajuste a valor presente de cliente	-	-	43.392	8.225	
Encargos sobre financiamento de obras	-	-	45.019	-	
Provisão para distrato	-	-	(16.902)	22.938	
Provisão para garantia	-	-	36.470	80.784	
Provisão processos judiciais	-				