

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	15
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	43
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	114
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	116
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	117

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	135.062
Preferenciais	0
Total	135.062
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.310.023	1.256.866
1.01	Ativo Circulante	64.201	23.804
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	56.373	9.990
1.01.03	Contas a Receber	4.920	7.062
1.01.03.01	Clientes	4.920	7.062
1.01.03.01.02	Clientes de obra	4.920	7.062
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.908	6.752
1.01.08.03	Outros	2.908	6.752
1.01.08.03.01	Adiantamentos a terceiros	2.908	6.752
1.02	Ativo Não Circulante	1.245.822	1.233.062
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	51.402	44.881
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	51.402	44.881
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	6.969	6.859
1.02.01.10.06	Outros	25.925	31.043
1.02.01.10.08	Impostos a recuperar	1.347	1.187
1.02.01.10.09	Ativo com Partes Relacionadas	17.161	5.792
1.02.02	Investimentos	1.180.146	1.175.672
1.02.03	Imobilizado	3.722	1.970
1.02.04	Intangível	10.552	10.539

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.310.023	1.256.866
2.01	Passivo Circulante	300.960	179.686
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.975	9.154
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.975	9.154
2.01.02	Fornecedores	2.678	3.963
2.01.03	Obrigações Fiscais	299	416
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	121.665	123.409
2.01.04.02	Debêntures	121.665	123.409
2.01.04.02.01	Debêntures	77.217	79.420
2.01.04.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	44.448	43.989
2.01.05	Outras Obrigações	161.175	41.759
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	161.175	41.759
2.01.06	Provisões	4.168	985
2.01.06.02	Outras Provisões	4.168	985
2.01.06.02.05	Provisão para perdas em controladas	4.168	985
2.02	Passivo Não Circulante	221.759	241.340
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	199.246	225.538
2.02.01.02	Debêntures	199.246	225.538
2.02.01.02.01	Debêntures	13.259	45.346
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	185.987	180.192
2.02.02	Outras Obrigações	235	410
2.02.02.02	Outros	235	410
2.02.02.02.06	Outros débitos	235	410
2.02.04	Provisões	22.278	15.392
2.02.04.02	Outras Provisões	22.278	15.392
2.02.04.02.05	Provisão para riscos	22.278	15.392
2.03	Patrimônio Líquido	787.304	835.840
2.03.01	Capital Social Realizado	817.826	817.826
2.03.04	Reservas de Lucros	21.031	21.031
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-48.536	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-3.017	-3.017
2.03.08.01	Gastos com emissão de ações	-3.017	-3.017

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.079	22.043
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.077	-16.050
3.03	Resultado Bruto	1.002	5.993
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-44.862	8.060
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-37.616	-18.347
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-32.171	-17.285
3.04.02.02	Despesas comerciais	-498	-1.211
3.04.02.03	Despesas de depreciação	-851	-586
3.04.02.04	Outras receitas (despesas)	-4.096	735
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.246	26.407
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-43.860	14.053
3.06	Resultado Financeiro	-4.676	-6.943
3.06.01	Receitas Financeiras	1.192	297
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.868	-7.240
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-48.536	7.110
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-48.536	7.110
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-48.536	7.110
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-358	52
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-358	52

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-48.536	7.110
4.03	Resultado Abrangente do Período	-48.536	7.110

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-20.662	-33.539
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-18.112	-12.038
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	-48.536	7.110
6.01.01.02	Depreciação e amortização	851	586
6.01.01.05	Resultado da equivalência patrimonial	7.246	-26.407
6.01.01.08	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	9.311	-649
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	-469	149
6.01.01.10	Juros sobre empréstimos e debêntures e amortização de custos de transação	5.299	7.173
6.01.01.11	Encargos financeiros capitalizados	8.186	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	8.647	-10.544
6.01.02.01	Clientes de incorporação / de obra / de serviços	2.142	-5.356
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-160	410
6.01.02.04	Depósitos judiciais	-110	-259
6.01.02.06	Outros ativos	5.118	-468
6.01.02.07	Adiantamentos a terceiros	3.844	-4.886
6.01.02.08	Fornecedores	-1.285	1.001
6.01.02.09	Obrigações tributárias	-117	-7
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	1.821	1.860
6.01.02.14	Outros passivos	-2.606	-2.783
6.01.02.15	Credores por venda de imóveis	0	-56
6.01.03	Outros	-11.197	-10.957
6.01.03.01	Juros pagos	-11.197	-10.957
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	97.045	20.851
6.02.02	Participações Societárias	-8.386	-10.550
6.02.03	Partes relacionadas	108.047	31.401
6.02.04	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-2.616	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-30.000	0
6.03.03	Pagamento do principal de empréstimos e financiamentos	-30.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	46.383	-12.688
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.990	23.016
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	56.373	10.328

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	817.826	-3.017	21.031	0	0	835.840
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	817.826	-3.017	21.031	0	0	835.840
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-48.536	0	-48.536
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-48.536	0	-48.536
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	817.826	-3.017	21.031	-48.536	0	787.304

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	817.826	-3.017	57.740	0	0	872.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	817.826	-3.017	57.740	0	0	872.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.110	0	7.110
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.110	0	7.110
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	817.826	-3.017	57.740	7.110	0	879.659

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	11.804	23.817
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	11.804	23.817
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.098	-23.766
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-10.077	-16.050
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.021	-7.716
7.03	Valor Adicionado Bruto	-13.294	51
7.04	Retenções	-851	-586
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-851	-586
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-14.145	-535
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-6.054	26.704
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.246	26.407
7.06.02	Receitas Financeiras	1.192	297
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-20.199	26.169
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-20.199	26.169
7.08.01	Pessoal	21.195	9.265
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.396	3.584
7.08.01.02	Benefícios	2.166	2.824
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.268	1.634
7.08.01.04	Outros	2.365	1.223
7.08.01.04.01	Encargos	2.365	1.223
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	935	1.952
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.207	7.842
7.08.03.02	Aluguéis	339	602
7.08.03.03	Outras	5.868	7.240
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	5.868	7.240
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-48.536	7.110
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-48.536	7.110

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.940.667	1.916.393
1.01	Ativo Circulante	1.376.554	1.321.367
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	182.477	183.902
1.01.03	Contas a Receber	548.735	506.067
1.01.03.01	Clientes	548.735	506.067
1.01.03.01.01	Clientes de incorporação	540.862	495.958
1.01.03.01.02	Cliente de obra	7.873	10.109
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	645.342	631.398
1.01.08.03	Outros	645.342	631.398
1.01.08.03.01	Adiantamento a terceiros	9.602	11.446
1.01.08.03.02	Imóveis a comercializar	635.740	619.952
1.02	Ativo Não Circulante	564.113	595.026
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	434.323	468.545
1.02.01.04	Contas a Receber	149.913	212.691
1.02.01.04.03	Clientes de incorporação	149.913	212.691
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	284.410	255.854
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	205.702	178.973
1.02.01.10.04	Impostos a recuperar	2.952	2.593
1.02.01.10.05	Depósitos judiciais	11.229	10.507
1.02.01.10.08	Outros	40.112	34.390
1.02.01.10.09	Ativos com partes relacionadas	24.415	29.391
1.02.02	Investimentos	101.063	98.256
1.02.03	Imobilizado	14.734	14.421
1.02.04	Intangível	13.993	13.804

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.940.667	1.916.393
2.01	Passivo Circulante	429.100	319.413
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.179	9.341
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.179	9.341
2.01.02	Fornecedores	48.240	41.095
2.01.03	Obrigações Fiscais	26.207	25.418
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	26.207	25.418
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	5.926	5.866
2.01.03.01.03	Impostos diferidos	20.281	19.552
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	230.283	126.812
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	108.618	3.403
2.01.04.02	Debêntures	121.665	123.409
2.01.04.02.01	Debêntures	77.217	79.420
2.01.04.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	44.448	43.989
2.01.05	Outras Obrigações	111.902	113.837
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	21.915	29.434
2.01.05.02	Outros	89.987	84.403
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	73.300	75.375
2.01.05.02.05	Distratos a pagar	5.059	4.134
2.01.05.02.06	Obrigação por aquisi�o de imóveis	11.628	4.894
2.01.06	Provisões	1.289	2.910
2.01.06.02	Outras Provisões	1.289	2.910
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em controladas	1.289	2.910
2.02	Passivo Não Circulante	669.057	710.974
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	388.034	477.560
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	188.788	252.022
2.02.01.02	Debêntures	199.246	225.538
2.02.01.02.01	Debêntures	13.259	45.346
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	185.987	180.192
2.02.02	Outras Obriga�es	235.232	200.840
2.02.02.02	Outros	235.232	200.840
2.02.02.02.04	Adiantamentos de clientes Permuta	178.861	170.183
2.02.02.02.05	Obriga�o por aquisi�o de imóveis	33.958	7.036
2.02.02.02.07	Outros débitos	22.413	23.621
2.02.03	Tributos Diferidos	5.530	8.385
2.02.04	Provisões	40.261	24.189
2.02.04.02	Outras Provisões	40.261	24.189
2.02.04.02.05	Provisões para riscos	40.261	24.189
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	842.510	886.006
2.03.01	Capital Social Realizado	817.826	817.826
2.03.02	Reservas de Capital	-3.017	-3.017
2.03.02.07	Gastos com emissão de a�es	-3.017	-3.017
2.03.04	Reservas de Lucros	21.031	21.031
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-48.536	0
2.03.09	Participa�o dos Acionistas Não Controladores	55.206	50.166

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	209.047	250.885
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-169.081	-205.965
3.03	Resultado Bruto	39.966	44.920
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-81.874	-27.042
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-82.556	-32.228
3.04.02.01	Despesas gerias e administrativas	-37.478	-22.210
3.04.02.02	Despesas comerciais	-13.851	-12.090
3.04.02.03	Despesas de depreciação	-1.202	-863
3.04.02.04	Outras receitas (despesas)	-30.025	2.935
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	682	5.186
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-41.908	17.878
3.06	Resultado Financeiro	-3.535	-5.274
3.06.01	Receitas Financeiras	4.094	4.125
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.629	-9.399
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-45.443	12.604
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.024	-5.133
3.08.01	Corrente	-5.079	-4.854
3.08.02	Diferido	1.055	-279
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-49.467	7.471
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-49.467	7.471
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-48.536	7.110
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-931	361
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-358	52
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-358	52

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-49.467	7.471
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-49.467	7.471
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-48.536	7.110
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-931	361

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	3.440	13.955
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.093	24.302
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	-49.467	7.471
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.202	863
6.01.01.03	Impostos correntes e diferidos	4.024	5.133
6.01.01.05	Resultado da equivalência patrimonial	-682	-5.186
6.01.01.06	Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distrato	3.093	2.052
6.01.01.07	Ajuste a valor presente	-8.427	-5.855
6.01.01.08	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	18.708	2.944
6.01.01.09	Outros resultados com investimento	11.798	-1.091
6.01.01.10	Juros sob empréstimos	5.346	8.034
6.01.01.11	Encargos financeiros capitalizados	15.498	9.937
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	25.951	11.835
6.01.02.01	Clientes de incorporação / de obra / de serviços	19.575	-16.477
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	24.489	47.001
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-359	344
6.01.02.04	Depósitos judiciais	-722	-363
6.01.02.06	Outros ativos	-4.621	13.417
6.01.02.07	Adiantamento a terceiros	1.844	-4.411
6.01.02.08	Fornecedores	7.145	11.847
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-1.030	67
6.01.02.10	Obrigações Trabalhistas	1.838	1.863
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	6.603	-5.707
6.01.02.12	Distratos a pagar	925	490
6.01.02.14	Outros passivos	-3.844	-9.040
6.01.02.15	Credores por venda de imóveis	-25.892	-27.196
6.01.03	Outros	-23.604	-22.182
6.01.03.01	Juros pagos	-18.544	-17.008
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-5.060	-5.174
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-20.892	18.127
6.02.01	Participações societárias	-15.544	-10.613
6.02.02	Partes relacionadas	-2.543	28.740
6.02.03	Aquisição de ativos imobilizado e intangível	-2.805	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	16.027	-40.314
6.03.01	Captação de empréstimos, financiamentos e Debêntures	89.905	56.144
6.03.02	Pagamento do principal de empréstimos e financiamentos	-79.849	-77.907
6.03.03	Aumento (redução) capital social	7.534	-18.551
6.03.04	Dividendos pagos	-1.563	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.425	-8.232
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	183.902	104.778
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	182.477	96.546

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	817.826	-3.017	21.031	0	0	835.840	50.166	886.006
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	817.826	-3.017	21.031	0	0	835.840	50.166	886.006
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	5.971	5.971
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	7.534	7.534
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-1.563	-1.563
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-48.536	0	-48.536	-931	-49.467
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-48.536	0	-48.536	-931	-49.467
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	817.826	-3.017	21.031	-48.536	0	787.304	55.206	842.510

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	817.826	-3.017	57.740	0	0	872.549	62.599	935.148
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	817.826	-3.017	57.740	0	0	872.549	62.599	935.148
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-18.551	-18.551
5.04.08	Redução de capital social	0	0	0	0	0	0	-18.551	-18.551
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.110	0	7.110	361	7.471
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.110	0	7.110	361	7.471
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	817.826	-3.017	57.740	7.110	0	879.659	44.409	924.068

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	213.775	257.924
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	214.310	254.896
7.01.02	Outras Receitas	-535	3.028
7.01.02.01	Constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	-535	3.028
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-226.852	-226.884
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-169.081	-205.965
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-57.771	-20.919
7.03	Valor Adicionado Bruto	-13.077	31.040
7.04	Retenções	-1.202	-863
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.202	-863
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-14.279	30.177
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.776	9.311
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	682	5.186
7.06.02	Receitas Financeiras	4.094	4.125
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-9.503	39.488
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-9.503	39.488
7.08.01	Pessoal	21.817	9.515
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.703	3.689
7.08.01.02	Benefícios	2.375	2.900
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.306	1.658
7.08.01.04	Outros	2.433	1.268
7.08.01.04.01	Encargos	2.433	1.268
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.969	12.421
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.178	10.081
7.08.03.02	Aluguéis	549	682
7.08.03.03	Outras	7.629	9.399
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	7.629	9.399
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-49.467	7.471
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-48.536	7.110
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-931	361

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1T25

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

www.ri.grupokallas.com.br

GRUPO
kallas



São Paulo, 14 de Maio de 2025, a **Kallas Incorporações e Construções S.A.** ("Kallas" ou "Grupo Kallas") apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2025 (1T25). As comparações referem-se ao trimestre anterior (4T24), ao mesmo período de 2024 (1T24) e ao último ano (2024).

O GRUPO KALLAS

Kazzas	Com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão desenvolver e entregar empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade.
Kallas	Com foco em empreendimentos de altíssimo, alto e médio padrão, seu foco é desenvolver projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da cidade
KV	Empresa intermediadora responsável pelas vendas dos empreendimentos da Companhia por meio da equipe de corretores altamente qualificados.



Sumário

Mensagem da Administração.....	4
Principais Indicadores.....	5
Lançamentos.....	6
Venda Bruta	7
Velocidade de Vendas (VSO).....	8
Distratos.....	9
Estoque.....	10"
Landbank.....	12
Indicadores Financeiros	13
Receita Líquida	13
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados.....	14
Lucro Bruto e Margem Bruta.....	15
Despesas Comerciais.....	16
Despesas Gerais e Administrativas	17
Lucro Líquido e Margem Líquida	18
Lucro Operacional e EBITDA Ajustado.....	18
Endividamento	20
Geração / consumo de caixa	21
Contato RI.....	22
Anexos.....	23
Demonstração de Resultados.....	24
Balanço Patrimonial	25

Mensagem da Administração

O primeiro trimestre de 2025 foi marcado por eventos pontuais que impactaram nossos resultados. Registramos um volume de distratos acima da nossa média, vendas abaixo das expectativas sobretudo no segmento Kallas, e uma decisão estratégica de descontinuar um projeto após reavaliação da Companhia. Como resultado, registramos um prejuízo contábil neste trimestre.

Estamos confiantes de que os lançamentos planejados para 2025 contribuirão de forma relevante para a recuperação dos nossos resultados ao longo dos próximos trimestres. Seguimos comprometidos e com disciplina financeira, colocando frentes periódicas de redução de custos, redução do endividamento e seu custo e excelência operacional, visando e a geração de valor sustentável para nossos acionistas, clientes e parceiros.

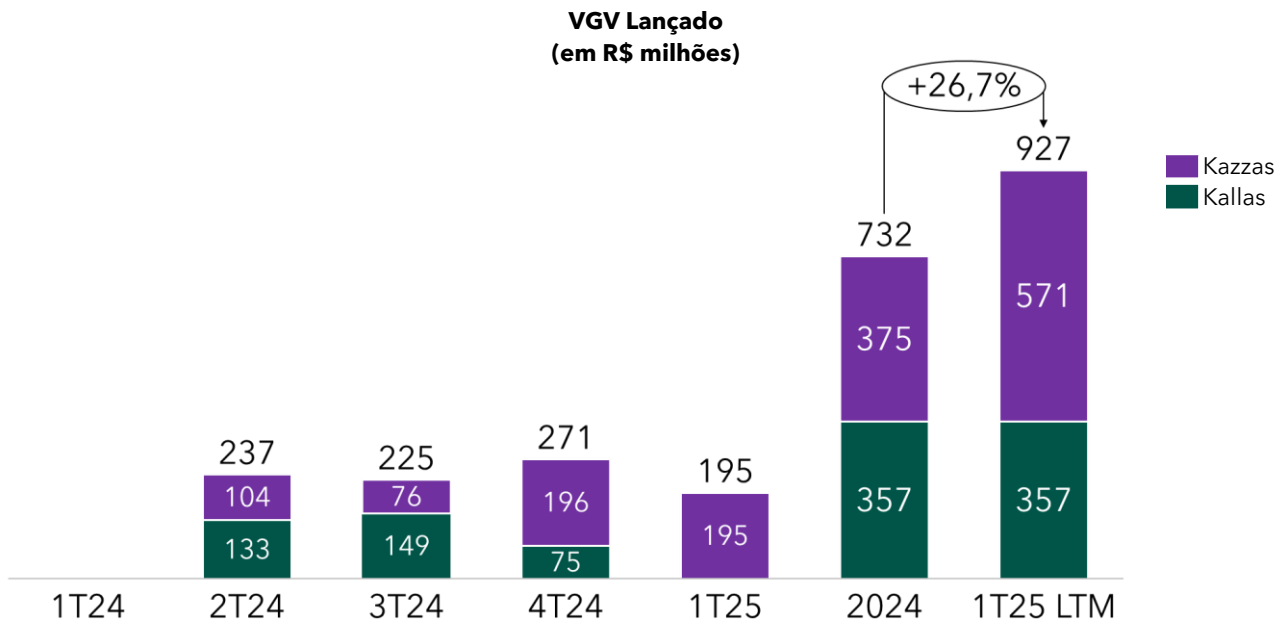
O Grupo Kallas segue otimista em relação a normalização da cadeia de insumos e mão de obra para os próximos períodos, e olhando para o futuro, a Margem REF observada é de 33,8% sem considerar os impostos, AVP – Ajuste a Valor Presente e provisões para distrato.

O *Landbank* encerrou o primeiro trimestre de 2025 com R\$5,3 bilhões em VGV Potencial.

O Grupo Kallas entende que está bem estruturado, confia em seu corpo diretivo e colaboradores para continuar sua trajetória de mais de 40 anos de resultados positivos.

Lançamentos

No primeiro trimestre de 2025, lançamos a 2ª Fase do empreendimento Kz Carapicuíba e Clube Kazzas Tiquatira, sendo este último com 100% de participação Kallas.

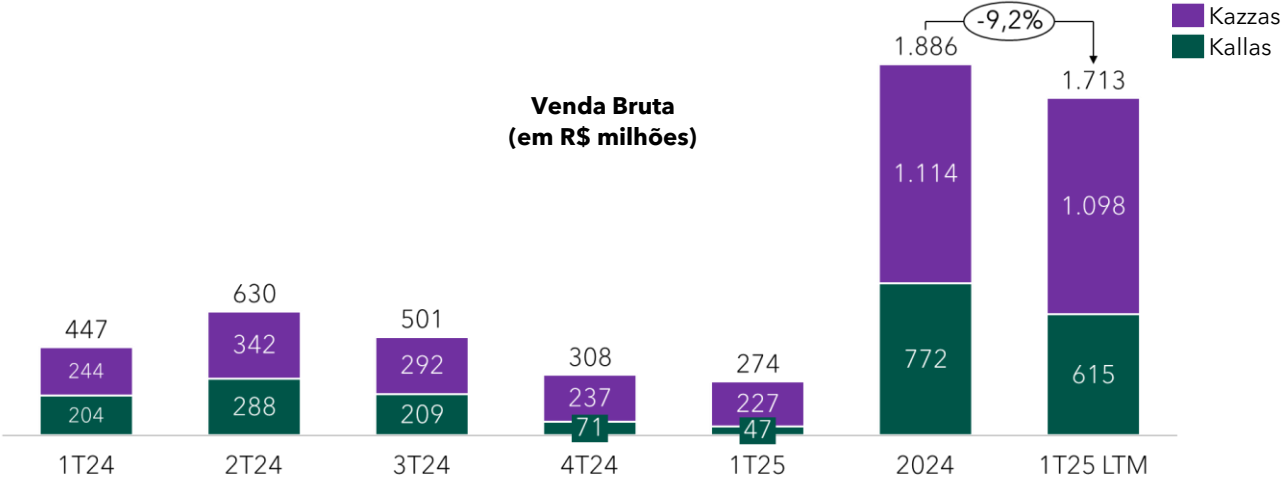


Participação

Kallas	n.a.	50,0%	50,0%	100,0%	n.a.	60,5%	60,5%
Kazzas	n.a.	87,0%	91,5%	100,0%	84,2%	94,7%	91,1%
Grupo	n.a.	66,2%	64,0%	64,0%	84,2%	78,1%	79,4%

Venda Bruta

Venda Bruta
(em R\$ milhões)

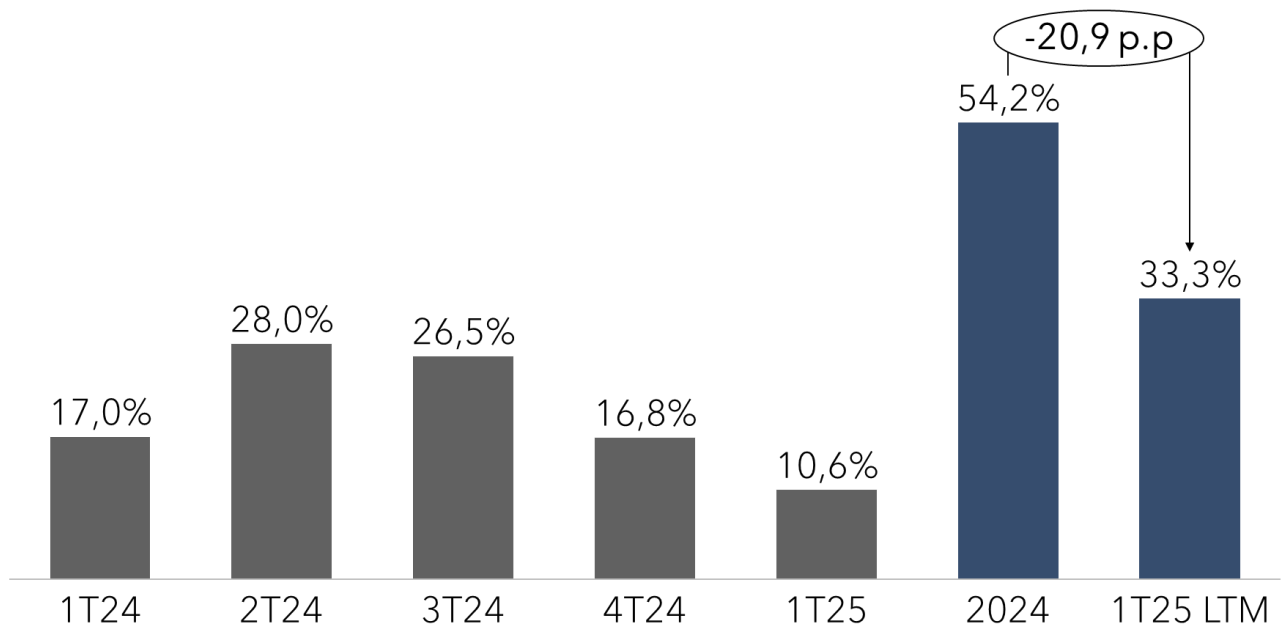


Participação

Kallas	64,3%	62,9%	63,6%	74,3%	83,3%	64,5%	66,0%
Kazzas	96,7%	96,0%	98,2%	95,2%	97,3%	96,6%	96,7%
Grupo	82,0%	80,9%	83,8%	90,4%	94,9%	83,5%	85,7%

Velocidade de Vendas (VSO)

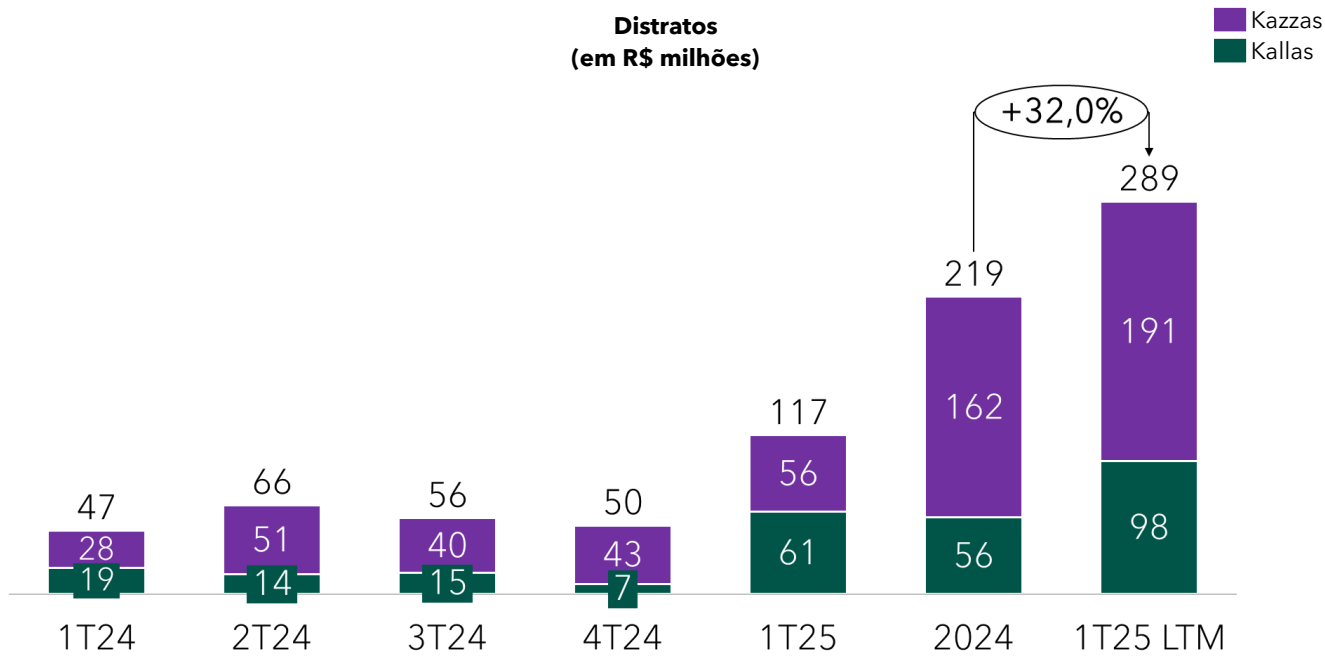
VSO
Grupo Kallas



Kallas	16,2%	27,5%	22,2%	8,3%	-2,1%	47,8%	42,4%
Kazzas	18,7%	28,4%	31,2%	25,3%	21,5%	63,0%	63,3%

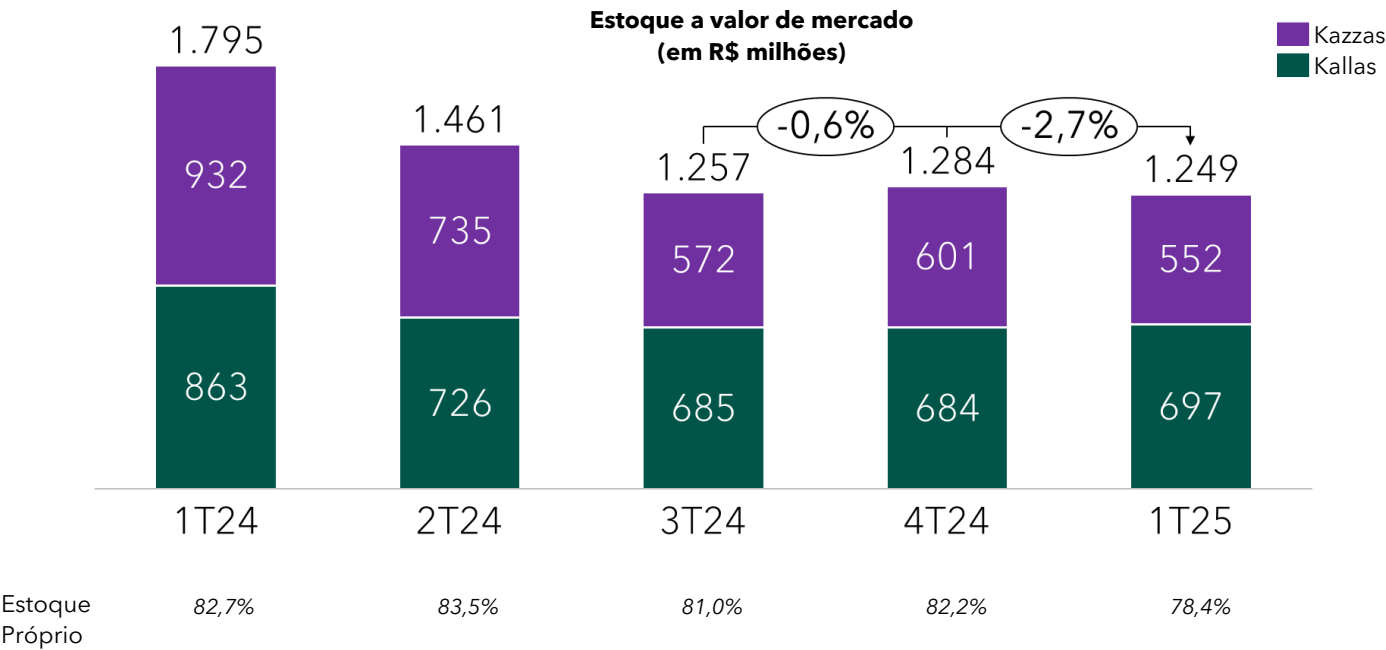
Distratos

Tivemos um evento pontual e singular que justificou o aumento, com reflexo sobretudo na Kallas.

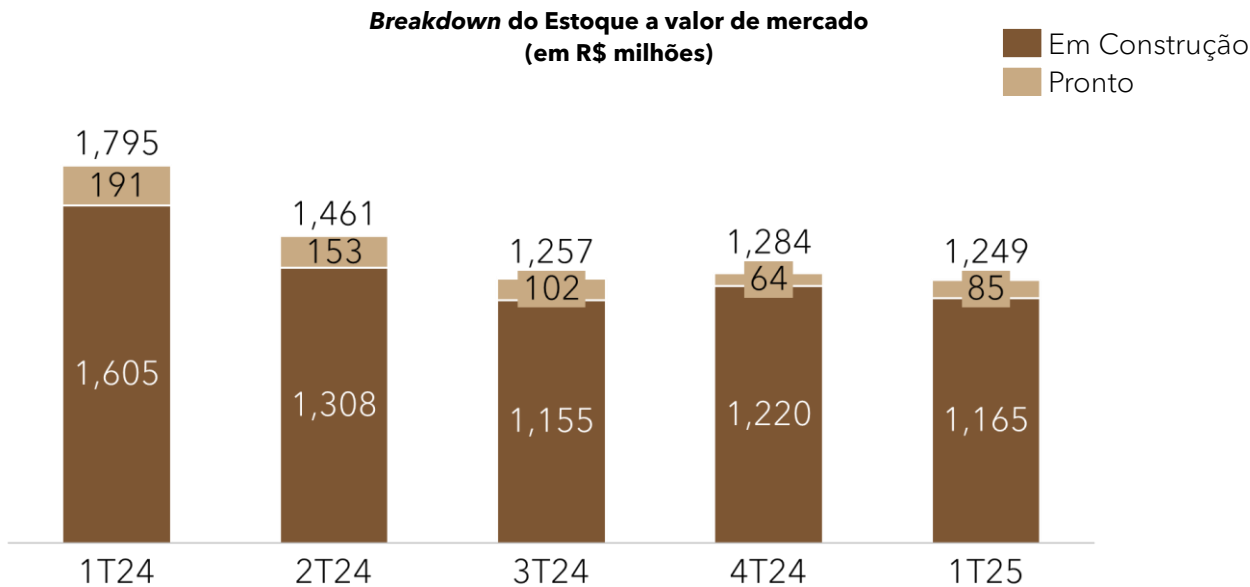


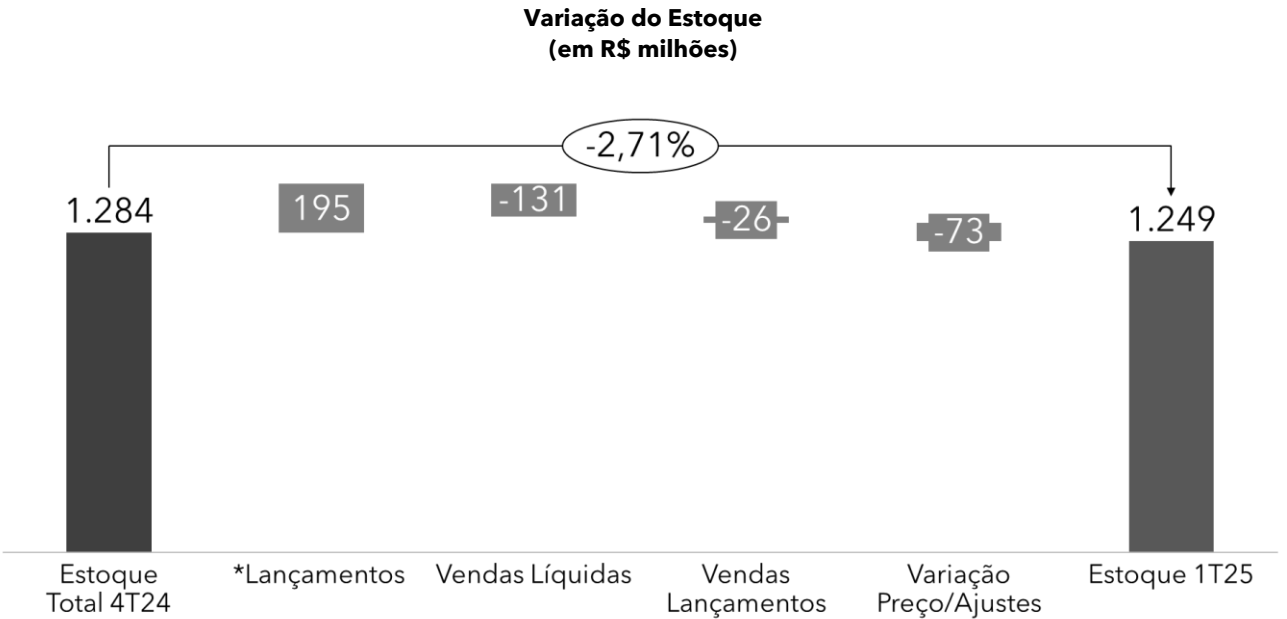
Estoque

No primeiro trimestre de 2025 (1T25), o Grupo Kallas encerrou com um volume de estoque avaliado em aproximadamente R\$ 1,254 bilhão.



O Estoque Pronto do Grupo Kallas segue em patamar baixo.

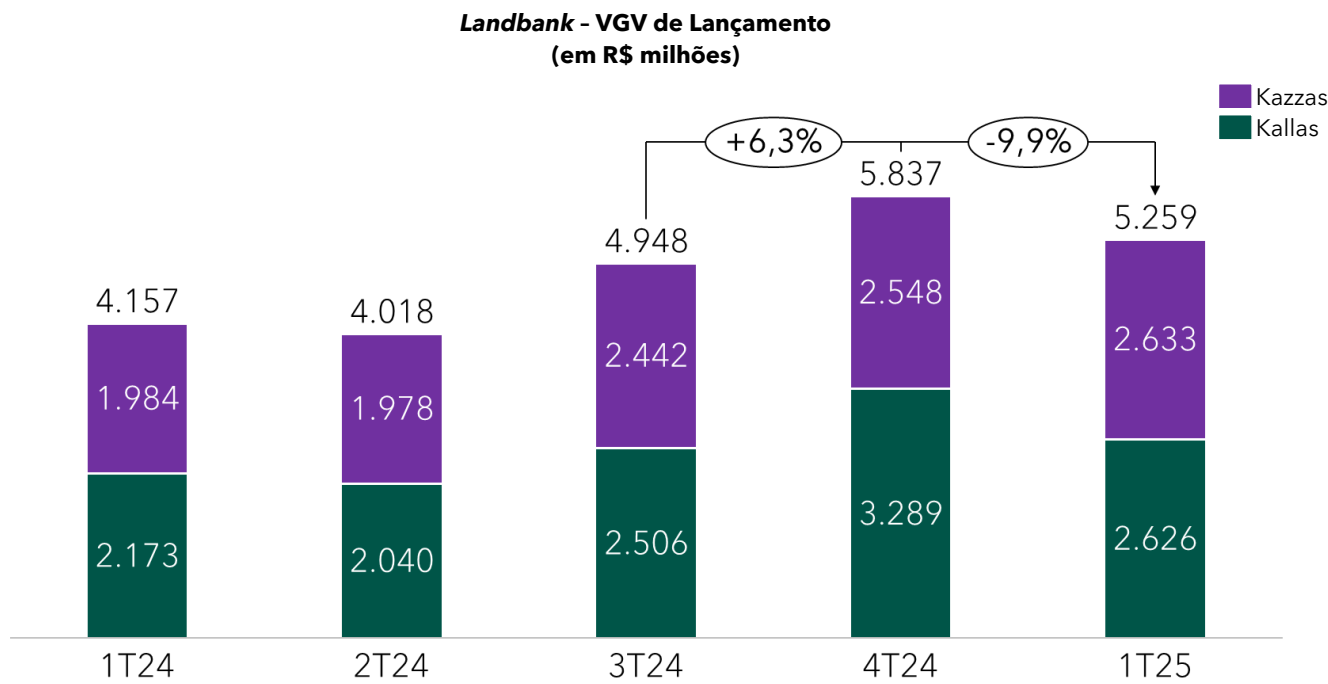




*VGV lançado excluindo as permutas

Landbank

No primeiro trimestre de 2025, a Companhia encerrou o seu banco de terrenos com R\$5,3 bilhões em VGV Potencial, como apresentado no gráfico abaixo:



A Companhia mantém sua estratégia de equilíbrio entre as marcas Kallas e Kazzas, o que pode ser observado pela distribuição proporcional do Landbank, conforme gráfico acima.

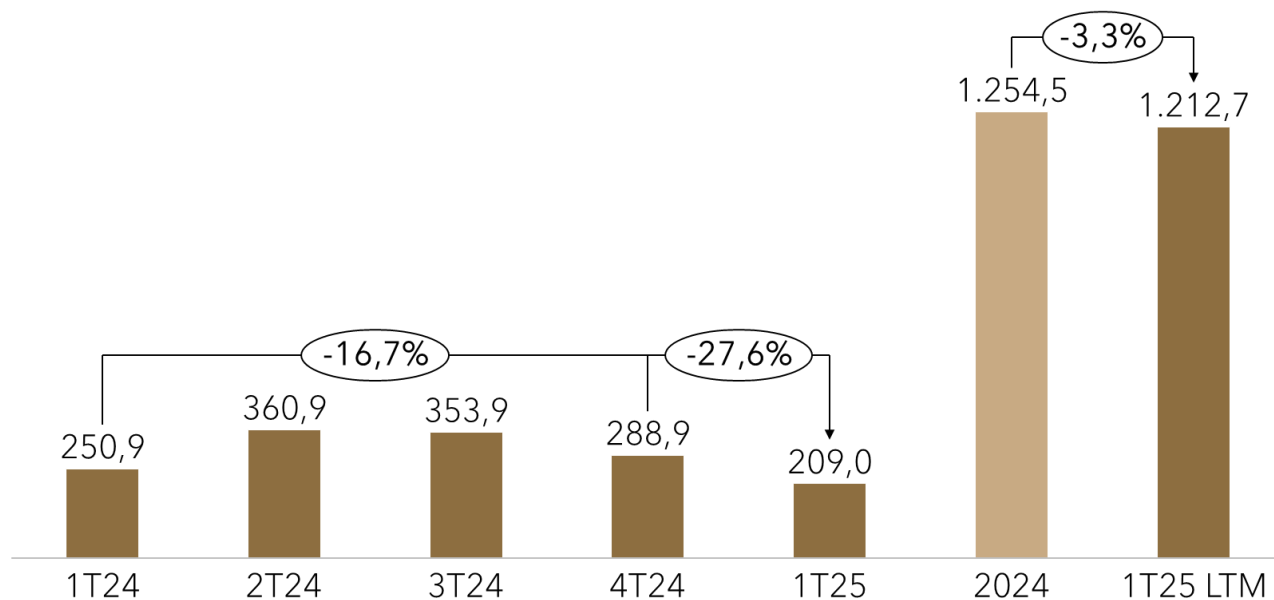
Indicadores Financeiros

Receita Líquida

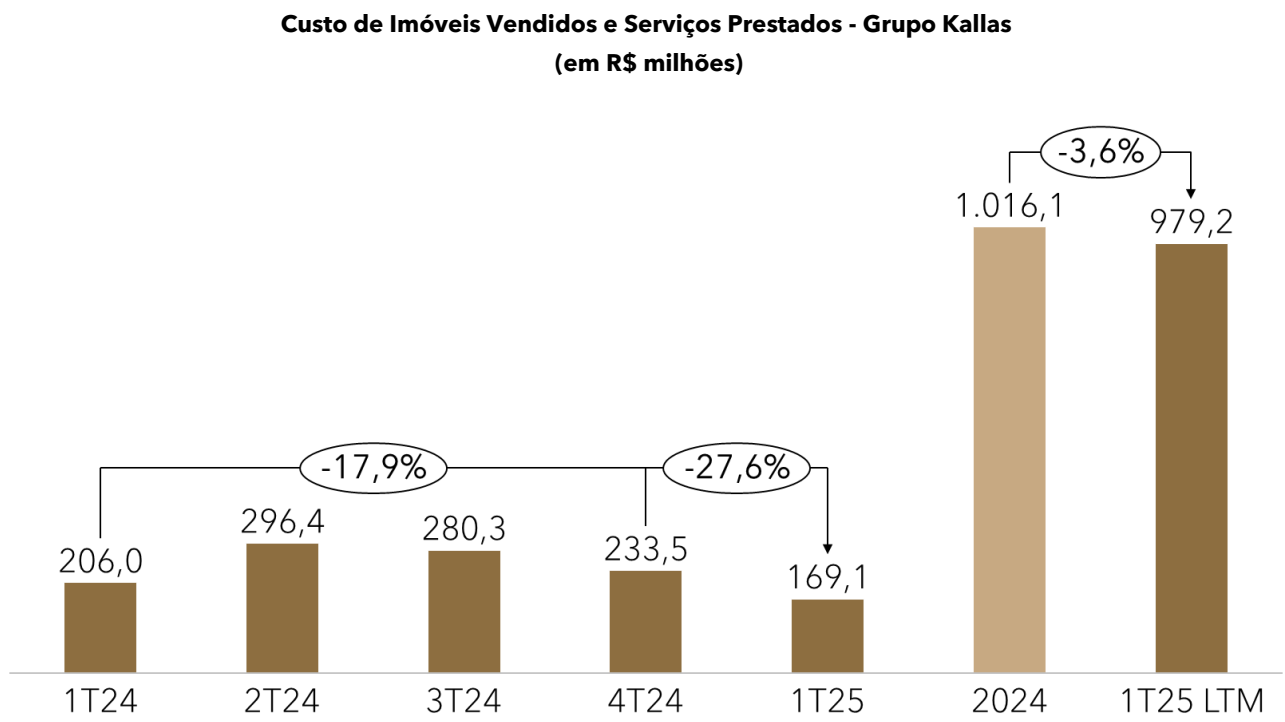
O reconhecimento da receita é feito de acordo com o andamento do POC (*Percentage of Completion*), e a companhia atingiu o patamar de Receita que reflete o seu porte atual depois do crescimento operacional executado.

Receita Líquida (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Receita operacional bruta com venda de imóveis	203,93	283,57	-28,1%	241,83	-15,7%	1.196,66	1.234,56	-3,1%
Receita operacional bruta com prestação de serviços, comissões e corretagens	6,63	23,16	-71,4%	11,62	-42,9%	60,66	65,65	-7,6%
Outras Receitas	3,75	1,92	94,9%	1,44	159,7%	9,09	6,79	34,0%
(-) Deduções da Receita	(0,54)	(12,89)	-95,8%	3,03	-117,7%	(24,34)	(20,77)	17,2%
(-) Impostos incidentes	(4,73)	(6,86)	-31,1%	(7,04)	-32,8%	(29,38)	(31,69)	-7,3%
Receita operacional líquida	209,05	288,91	-27,6%	250,89	-16,7%	1.212,70	1.254,53	-3,3%

Receita Líquida - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



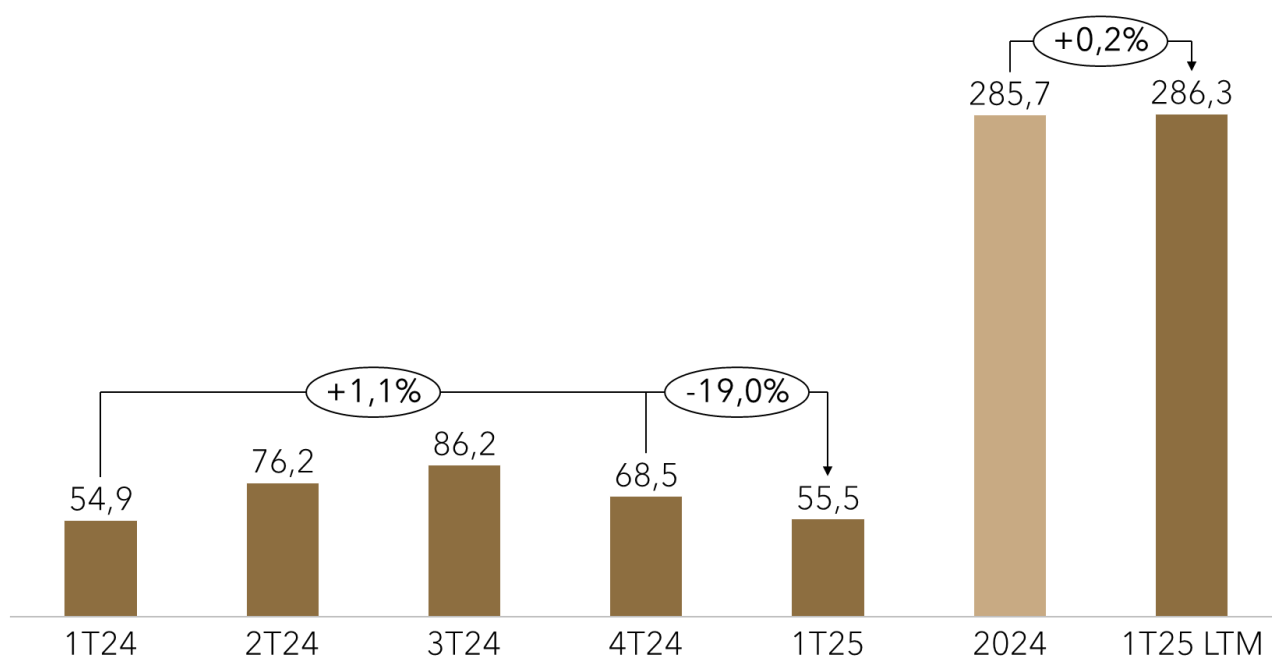
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados



Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Receita Líquida	209,05	288,91	-27,6%	250,89	-16,7%	1.212,70	1.254,53	-3,3%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(169,08)	(233,50)	-27,6%	(205,97)	-17,9%	(979,23)	(1.016,12)	-3,6%
Lucro Bruto	39,97	55,41	-27,9%	44,92	-11,0%	233,46	238,42	-2,1%
Margem Bruta	19,1%	19,2%	-0,1 p.p.	17,9%	1,2 p.p.	19,3%	19,0%	0,2 p.p.
Custo Financeiro	(15,50)	(13,08)	18,5%	(9,94)	56,0%	(52,85)	(47,29)	11,8%
Lucro bruto Ajustado ¹	55,46	68,49	-19,0%	54,86	1,1%	286,32	285,71	0,2%
Margem Bruta Ajustada ¹	26,5%	23,7%	2,8 p.p.	21,9%	4,7 p.p.	23,6%	22,8%	0,8 p.p.

Lucro Bruto Ajustado (em R\$ Milhões) - Grupo Kallas

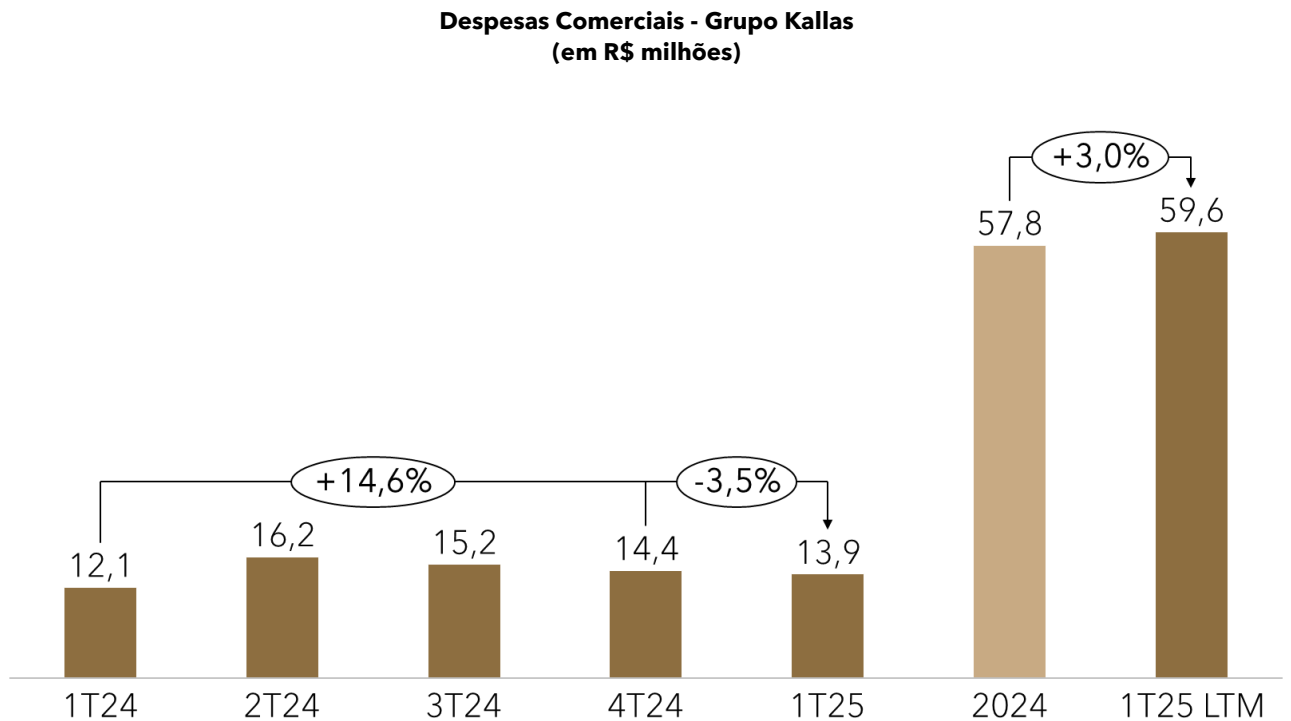


¹: Ajustado por juros capitalizados

Despesas Comerciais

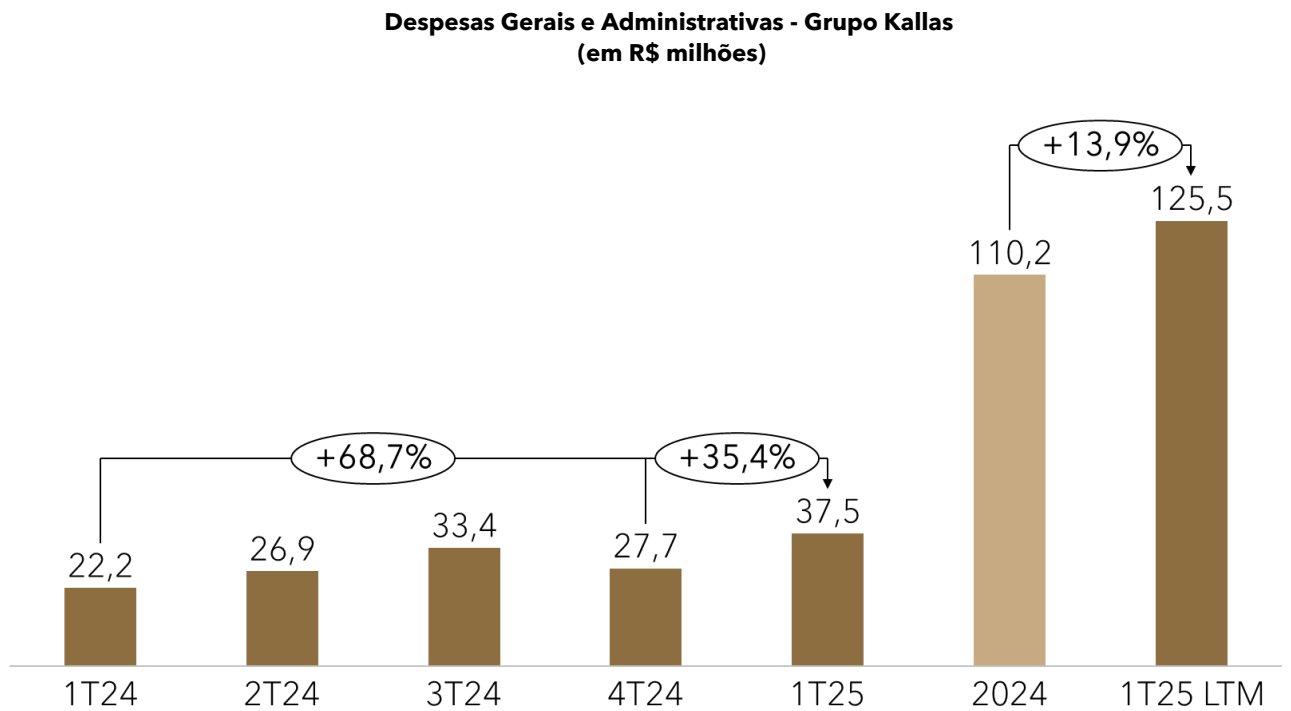
A Companhia entende que já alcançou um patamar saudável e competitivo para o indicador, mas segue estudando eficiência e inovação em todas as frentes.

Despesas Comerciais (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Despesas com Comissões e Corretagens	2,20	1,96	12,2%	1,58	38,6%	7,25	6,64	9,2%
Despesas com Estande de Vendas	2,55	0,35	628,3%	3,13	-18,6%	11,03	11,61	-5,0%
Despesas com Propaganda e Publicidade	7,78	9,07	-14,1%	6,69	16,4%	34,50	33,40	3,3%
Outras Despesas com Marketing	1,32	2,98	-55,6%	0,69	92,0%	6,79	6,16	10,3%
Total	13,85	14,36	-3,5%	12,09	14,6%	59,57	57,81	3,0%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	6,6%	5,0%	1,7 p.p.	4,8%	1,8 p.p.	4,9%	4,6%	0,3 p.p.



Despesas Gerais e Administrativas

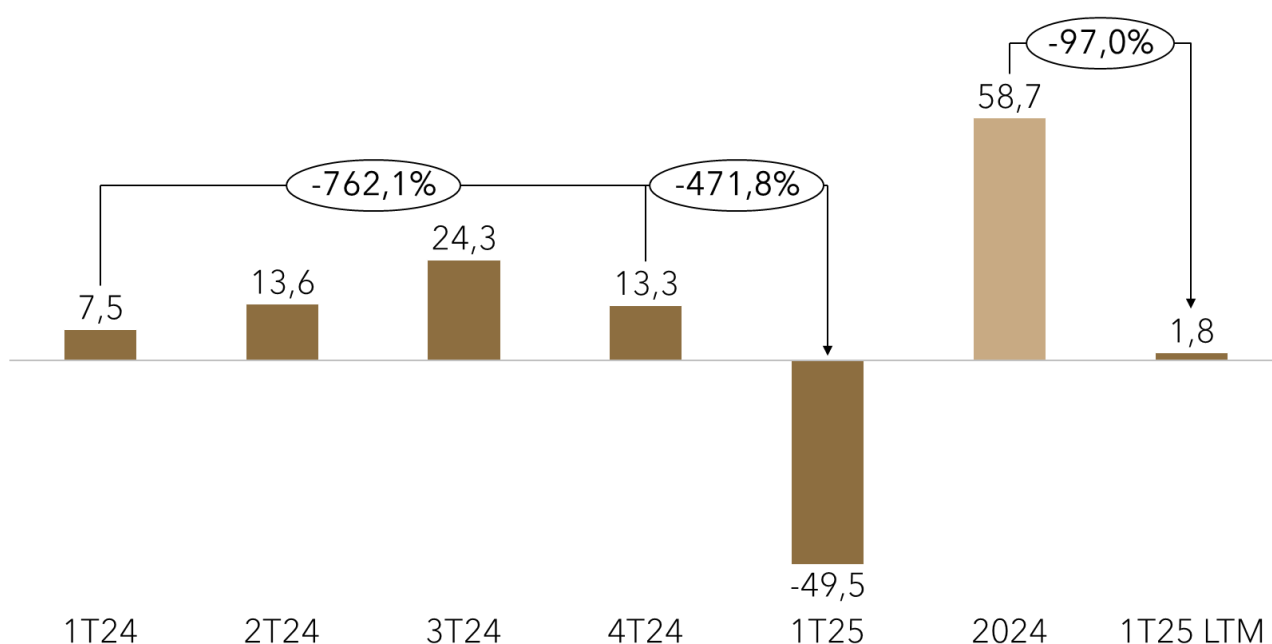
Despesas Gerais e Administrativas (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Despesas com Mão de Obra	21,82	12,42	75,7%	9,52	129,3%	64,67	52,37	23,5%
Despesas com Terceiros	14,98	14,20	5,5%	11,18	34,0%	55,83	52,03	7,3%
Despesas com Imóveis Concluídos	0,68	1,05	-35,1%	1,52	-55,0%	4,97	5,81	-14,4%
Total	37,48	27,67	35,4%	22,21	68,7%	125,48	110,21	13,9%
Despesas Gerais e Administrativas / Receita Líquida	17,9%	9,6%	8,3 p.p.	8,9%	9,1 p.p.	10,3%	8,8%	1,6 p.p.



Lucro Líquido e Margem Líquida

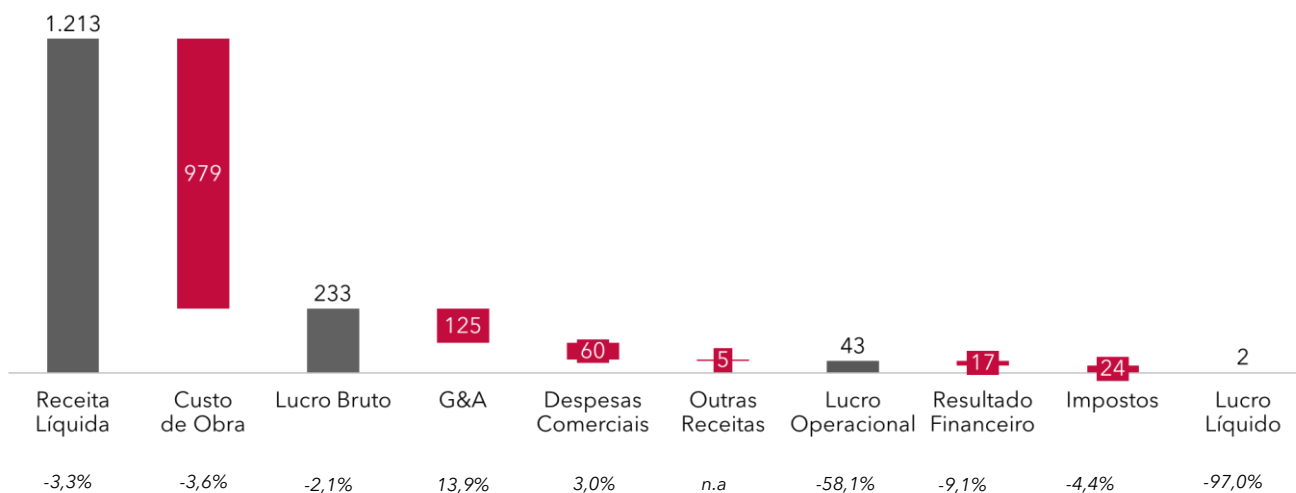
Lucro Líquido (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Lucro Bruto	39,97	55,41	-27,9%	44,92	-11,0%	233,46	238,42	-2,1%
Despesas Operacionais	(81,87)	(32,37)	152,9%	(27,04)	202,8%	(190,35)	(135,51)	40,5%
Resultado Financeiro	(3,54)	(4,23)	-16,4%	(5,27)	-33,0%	(17,41)	(19,14)	-9,1%
Impostos	(4,02)	(5,51)	-26,9%	(5,13)	-21,6%	(23,96)	(25,07)	-4,4%
Lucro Líquido	(49,47)	13,30	-471,8%	7,47	-762,1%	1,76	58,70	-97,0%
Margem Líquida	-23,7%	4,6%	-28,3 p.p.	3,0%	-26,6 p.p.	0,1%	4,7%	-4,5 p.p.

Lucro Líquido (em R\$ milhões) - Grupo Kallas



Demonstrações de Resultado - R\$ milhões

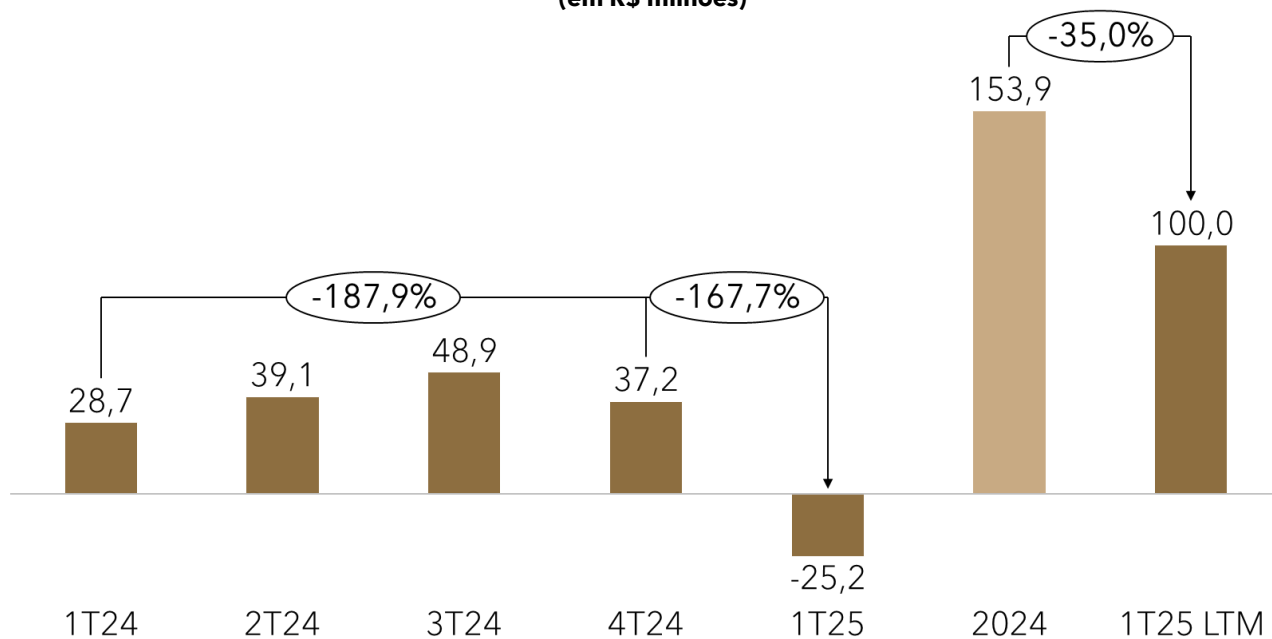
1T25 LTM x 2024 (Δ%)



Lucro Operacional e EBITDA Ajustado

EBITDA (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Receita Líquida	209,05	288,91	-27,6%	250,89	-16,7%	1.212,70	1.254,53	-3,3%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(169,08)	(233,50)	-27,6%	(205,97)	-17,9%	(979,23)	(1.016,12)	-3,6%
Despesas Comerciais	(13,85)	(14,36)	-3,5%	(12,09)	14,6%	(59,57)	(57,81)	3,0%
Despesas Gerais e Administrativas	(37,48)	(27,67)	35,4%	(22,21)	68,7%	(125,48)	(110,21)	13,9%
Outras despesas operacionais	(30,55)	9,65	-416,4%	7,26	-520,8%	(5,30)	32,50	-116,3%
Lucro Operacional (Antes do Resultado Financeiro)	(41,91)	23,03	-281,9%	17,88	-334,4%	43,12	102,90	-58,1%
Despesas de Depreciação	1,20	1,12	7,1%	0,86	39,3%	4,07	3,73	9,1%
EBITDA	(40,71)	24,16	-268,5%	18,74	-317,2%	47,18	106,63	-55,8%
Margem EBITDA	-19,5%	8,4%	-27,8 p.p.	7,5%	-26,9 p.p.	3,9%	8,5%	-4,6 p.p.
Custo Financeiro	(15,50)	(13,08)	18,5%	(9,94)	56,0%	(52,85)	(47,29)	11,8%
EBITDA Ajustado²	(25,21)	37,23	-167,7%	28,68	-187,9%	100,03	153,92	-35,0%
Margem EBITDA Ajustada²	-12,1%	12,9%	-24,9 p.p.	11,4%	-23,5 p.p.	8,2%	12,3%	-4,0 p.p.

EBITDA Ajustado² - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



²: Ajustado por juros capitalizados



Geração/ Consumo de Caixa

É importante ressaltar ainda que a Companhia tem amortização as parcelas da debênture emitida em 2021 e realizou investimentos na compra de terrenos. Mesmo com a queima de caixa apresentada no período, o importante volume de repasses apresentado garantiu a manutenção do patamar de Caixa.

Geração / Consumo de caixa (em R\$ milhões)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Variação de Caixa e Caixa Equivalente	(8,23)	129,29	(51,94)	10,00	(1,43)
Variação de Empréstimo e Financiamentos	21,76	17,97	(39,90)	(38,75)	(41,98)
Variação de Debênture	4,33	(6,39)	35,16	(4,33)	34,29
Variação de Certificado de Recebível Imobiliário	(4,65)	(91,85)	(4,99)	2,75	(6,25)
Geração / Consumo de caixa	13,21	49,03	(61,67)	(30,32)	(15,37)



Contato RI

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

<http://ri.grupokallas.com.br/>

Equipe de RI

Matheus Kuhn, CFA - CFO

Rodrigo Nabarro - RI

Evandro Ribeiro - RI

Lucas Zorzenoni - RI



Anexos

Demonstração de Resultados

	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	% Variação
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	209.047	250.885	-16,7%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(169.081)	(205.965)	-17,9%
LUCRO BRUTO	39.966	44.920	-11,0%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(37.478)	(22.210)	68,7%
Despesas comerciais	(13.851)	(12.090)	14,6%
Despesas de depreciação	(1.202)	(863)	39,3%
Resultado de equivalência patrimonial	682	5.186	-86,8%
Outras receitas (despesas)	(30.025)	2.935	-1123,0%
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(41.908)	17.878	-334,4%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(3.535)	(5.274)	-33,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(45.443)	12.604	-460,5%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(5.079)	(4.854)	4,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.055	(279)	-478,1%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	(49.467)	7.471	-762,1%
ATRIBUÍVEL AOS:			
Acionistas Controladores	(48.536)	7.110	-782,6%
Acionistas não Controladores	(931)	361	-357,9%
LUCRO POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - em Reais	(358)	52	-788,5%

Balanço Patrimonial

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 MARÇO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	182.477	183.902
Clientes de incorporação	540.862	495.958
Prestação de serviços a receber	7.873	10.109
Adiantamentos a terceiros	9.602	11.446
Imóveis a comercializar	635.740	619.952
Depósitos judiciais	-	-
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	1.376.554	1.321.367
NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo -		
Clientes de incorporação	149.913	212.691
Imóveis a comercializar	205.702	178.973
Impostos a recuperar	2.952	2.593
Depósitos judiciais	11.229	10.507
Partes relacionadas	24.415	29.391
Outros créditos	40.112	34.390
	434.323	468.545
Investimentos	101.063	98.256
Imobilizado	14.734	14.421
Intangível	13.993	13.804
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	564.113	595.026
TOTAL DO ATIVO	1.940.667	1.916.393
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Fornecedores	48.240	41.095
Obrigações trabalhistas	11.179	9.341
Obrigações tributárias	5.926	5.866
Impostos diferidos	20.281	19.552
Adiantamentos de clientes	73.300	75.375
Distratos a pagar	5.059	4.134
Empréstimos e financiamentos	108.618	3.403
Debentures	77.217	79.420
Certificados de Recebíveis Imobiliários	44.448	43.989
Obrigações por aquisição de imóveis	11.628	4.894
Partes relacionadas	21.915	29.434
Provisão para perdas em controladas	1.289	2.910
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	429.100	319.413
NÃO CIRCULANTE		
Impostos diferidos	5.530	8.385
Obrigações por aquisição de imóveis Permuta	178.861	170.183
Obrigações por aquisição de imóveis	33.958	7.036
Empréstimos e financiamentos	188.788	252.022
Debêntures	13.259	45.346
Certificados de Recebíveis Imobiliários	185.987	180.192
Provisões para riscos	40.261	24.189
Outras contas a pagar	22.413	23.621
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	669.057	710.974
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	817.826	817.826
Gastos com emissão de ações	(3.017)	(3.017)
Reservas de lucros	21.031	21.031
Lucros Acumulados	(48.536)	-
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	787.304	835.840
ATRIBUÍVEL AOS CONTROLADORES		
Participação de não controladores	55.206	50.166
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	842.510	886.006
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.940.667	1.916.393

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2025 e Relatório sobre a
Revisão de Informações Trimestrais

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Kallas Incorporações e Construções S.A.

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração das ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a "organização Deloitte"), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 460.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração das ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase*Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil*

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias referidas anteriormente incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2025


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


Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	56.373	9.990	182.477	183.902	Fornecedores		2.678	3.963	48.240	41.095
Contas a receber	5	-	-	540.862	495.958	Obrigações trabalhistas	9	10.975	9.154	11.179	9.341
Prestação de serviços a receber	5	4.920	7.062	7.873	10.109	Obrigações tributárias	10.2	299	416	5.926	5.866
Adiantamentos a terceiros		2.908	6.752	9.602	11.446	Impostos diferidos	10.3	-	-	20.281	19.552
Imóveis a comercializar	6	-	-	635.740	619.952	Adiantamentos de clientes Permuta	13	-	-	73.300	75.375
Total do ativo circulante		64.201	23.804	1.376.554	1.321.367	Distratos a pagar		-	-	5.059	4.134
						Empréstimos e financiamentos	8.1	-	-	108.618	3.403
NÃO CIRCULANTE						Debêntures	8.2	77.217	79.420	77.217	79.420
Realizável a longo prazo:						Certificados de Recebíveis Imobiliários	8.3	44.448	43.989	44.448	43.989
Clientes de incorporação	5	-	-	149.913	212.691	Obrigaçao por aquisição de imóveis	13	-	-	11.628	4.894
Imóveis a comercializar	6	-	-	205.702	178.973	Partes relacionadas	11	161.175	41.759	21.915	29.434
Impostos a recuperar	10.1	1.347	1.187	2.952	2.593	Provisão para perdas em controladas	7	4.168	985	1.289	2.910
Depósitos judiciais	12.1	6.969	6.859	11.229	10.507	Total do passivo circulante		300.960	179.686	429.100	319.413
Partes relacionadas	11	17.161	5.792	24.415	29.391						
Outros		25.925	31.043	40.112	34.390	NÃO CIRCULANTE					
Total do ativo não circulante		51.402	44.881	434.323	468.545	Impostos diferidos	10.3	-	-	5.530	8.385
						Adiantamentos de clientes Permuta	13	-	-	178.861	170.183
Investimentos	7	1.180.146	1.175.672	101.063	98.256	Obrigaçao por aquisição de imóveis	13	-	-	33.958	7.036
Imobilizado		3.722	1.970	14.734	14.421	Empréstimos e financiamentos	8.1	-	-	188.788	252.022
Intangível		10.552	10.539	13.993	13.804	Debêntures	8.2	13.259	45.346	13.259	45.346
Total do ativo não circulante		1.245.822	1.233.062	564.113	595.026	Certificados de Recebíveis Imobiliários	8.3	185.987	180.192	185.987	180.192
						Provisões para riscos	12	22.278	15.392	40.261	24.189
						Outras contas a pagar		235	410	22.413	23.621
						Total do passivo não circulante		221.759	241.340	669.057	710.974
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	14	817.826	817.826	817.826	817.826
						Gastos com emissão de ações		(3.017)	(3.017)	(3.017)	(3.017)
						Reservas de lucros		21.031	21.031	21.031	21.031
						Lucros acumulados		(48.536)	-	(48.536)	-
						Total do patrimônio líquido -					
						Atribuível aos controladores		787.304	835.840	787.304	835.840
						Participação de não controladores		-	-	55.206	50.166
						Total do patrimônio líquido		787.304	835.840	842.510	886.006
TOTAL DO ATIVO		1.310.023	1.256.866	1.940.667	1.916.393	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.310.023	1.256.866	1.940.667	1.916.393

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita líquida de vendas	15	11.079	22.043	209.047	250.885
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	15	(10.077)	(16.050)	(169.081)	(205.965)
LUCRO BRUTO		1.002	5.993	39.966	44.920
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	16.1	(32.171)	(17.285)	(37.478)	(22.210)
Despesas comerciais	16.2	(498)	(1.211)	(13.851)	(12.090)
Despesas de depreciação		(851)	(586)	(1.202)	(863)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(7.246)	26.407	682	5.186
Outras despesas operacionais, líquidas	16.3	(4.096)	735	(30.025)	2.935
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(43.860)	14.053	(41.908)	17.878
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	17	(4.676)	(6.943)	(3.535)	(5.274)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(48.536)	7.110	(45.443)	12.604
Imposto de renda e contribuição social correntes	18	-	-	(5.079)	(4.854)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	-	-	1.055	(279)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO		(48.536)	7.110	(49.467)	7.471
Atribuível aos:					
Acionistas Controladores		-	-	(48.536)	7.110
Acionistas não Controladores		-	-	(931)	361
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - EM REAIS	14	(358)	52		

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO	(48.536)	7.110	(49.467)	7.471
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>(48.536)</u>	<u>7.110</u>	<u>(49.467)</u>	<u>7.471</u>
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			(48.536)	7.110
Acionistas não controladores			(931)	361

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de lucros		Lucro (prejuízo) do período	Patrimônio líquido - controladora	Participação dos acionistas - não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Reserva legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	817.826	(3.017)	12.992	44.748	-	872.549	62.599	935.148
Lucro líquido do período	-	-	-	-	7.110	7.110	361	7.471
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024	817.826	(3.017)	12.992	44.748	7.110	879.659	62.960	942.619
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	817.826	(3.017)	15.637	5.394	-	835.840	50.166	886.006
Aumento (Redução) de capital social	-	-	-	-	-	-	7.534	7.534
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.563)	(1.563)
Prejuízo do período	-	-	-	-	(48.536)	(48.536)	(931)	(49.467)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025	817.826	(3.017)	15.637	5.394	(48.536)	787.304	55.206	842.510

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) líquido do período	(48.536)	7.110	(49.467)	7.471
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com os recursos gerados pelas (aplicados nas) atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	851	586	1.202	863
Impostos correntes e diferidos	-	-	4.024	5.133
Resultado da equivalência patrimonial	7.246	(26.407)	(682)	(5.186)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	-	-	3.093	2.052
Ajuste a valor presente	-	-	(8.427)	(5.855)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários, líquidos de reversões	9.311	(649)	18.708	2.944
Outros resultados com investimentos	(469)	149	11.798	(1.091)
Encargos financeiros capitalizados	8.186	-	15.498	9.937
Juros sobre empréstimos e debêntures e amortização de custos de transação	5.299	7.173	5.346	8.034
	(18.112)	(12.038)	1.093	24.302
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Clientes de incorporação/de obra/de serviços	2.142	(5.356)	19.575	(16.477)
Imóveis a comercializar	-	-	24.489	47.001
Impostos a recuperar	(160)	410	(359)	344
Depósitos judiciais	(110)	(259)	(722)	(363)
Outros ativos	5.118	(468)	(4.621)	13.417
Adiantamentos a terceiros	3.844	(4.886)	1.844	(4.411)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(1.285)	1.001	7.145	11.847
Obrigações tributárias	(117)	(7)	(1.030)	67
Obrigações trabalhistas	1.821	1.860	1.838	1.863
Adiantamento de clientes	-	-	6.603	(5.707)
Distratos a pagar	-	-	925	490
Outros passivos	(2.606)	(2.783)	(3.844)	(9.040)
Credores por venda de imóveis	-	(56)	(25.892)	(27.196)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(9.465)	(22.582)	27.044	36.137
Juros pagos	(11.197)	(10.957)	(18.544)	(17.008)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-	-	(5.060)	(5.174)
Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades operacionais	(20.662)	(33.539)	3.440	13.955
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Participações Societárias	(8.386)	(10.550)	(15.544)	(10.613)
Partes relacionadas	108.047	31.401	(2.543)	28.740
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(2.616)	-	(2.805)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	97.045	20.851	(20.892)	18.127
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Aumento (Redução) de capital de acionistas não controladores	-	-	7.534	(18.551)
Distribuição de Dividendos	-	-	(1.563)	-
Captações de empréstimos, financiamentos, debêntures e CRI	-	-	89.905	56.144
Pagamento do principal de empréstimos e financiamentos	(30.000)	-	(79.849)	(77.907)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(30.000)	-	16.027	(40.314)
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	46.383	(12.688)	(1.425)	(8.232)
Caixa e equivalentes no início do exercício	9.990	23.016	183.902	104.778
Caixa e equivalentes no fim do período	56.373	10.328	182.477	96.546
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	46.383	(12.688)	(1.425)	(8.232)

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
RECEITAS				
Incorporação, venda de imóveis e serviços	11.804	23.817	214.310	254.896
Constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	-	-	(535)	3.028
	<u>11.804</u>	<u>23.817</u>	<u>213.775</u>	<u>257.924</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	(10.077)	(16.050)	(169.081)	(205.965)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(15.021)	(7.716)	(57.771)	(20.919)
	<u>(25.098)</u>	<u>(23.766)</u>	<u>(226.852)</u>	<u>(226.884)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO (CONSUMIDO)	<u>(13.294)</u>	<u>51</u>	<u>(13.077)</u>	<u>31.040</u>
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(851)	(586)	(1.202)	(863)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (CONSUMIDO) PELA COMPANHIA	<u>(14.145)</u>	<u>(535)</u>	<u>(14.279)</u>	<u>30.177</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	(7.246)	26.407	682	5.186
Receitas financeiras	1.192	297	4.094	4.125
	<u>(6.054)</u>	<u>26.704</u>	<u>4.776</u>	<u>9.311</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>(20.199)</u>	<u>26.169</u>	<u>(9.503)</u>	<u>39.488</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
PESSOAL E ENCARGOS				
Remuneração direta	(15.396)	(3.584)	(15.703)	(3.689)
Benefícios	(2.166)	(2.824)	(2.375)	(2.900)
FGTS	(1.268)	(1.634)	(1.306)	(1.658)
Demais Encargos	(2.365)	(1.223)	(2.433)	(1.268)
	<u>(21.195)</u>	<u>(9.265)</u>	<u>(21.817)</u>	<u>(9.515)</u>
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES				
Taxas	(210)	(178)	(1.217)	(249)
Federais e municipais	(725)	(1.774)	(8.752)	(12.172)
	<u>(935)</u>	<u>(1.952)</u>	<u>(9.969)</u>	<u>(12.421)</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITALS DE TERCEIROS				
Aluguéis e condomínios	(339)	(602)	(549)	(682)
Despesas financeiras	(5.868)	(7.240)	(7.629)	(9.399)
	<u>(6.207)</u>	<u>(7.842)</u>	<u>(8.178)</u>	<u>(10.081)</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	<u>(48.536)</u>	<u>7.110</u>	<u>(49.467)</u>	<u>7.471</u>
Lucros (prejuízo) retidos	(48.536)	7.110	(48.536)	7.110
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	(931)	361

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Companhia” ou “Kallas”) é uma sociedade anônima de capital aberto registrada no segmento básico na Bolsa, Brasil e Balcão - B3 S.A. com o código “KLAS3”, com sede na Alameda Arapanés, 1441 - 2º e 3º andares - Indianápolis - São Paulo - SP, 04524-003, em conjunto com as sociedades controladas e controladas em conjunto, compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante, diretamente ou pela participação em outras sociedades, a execução de obras de construção civil, a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços de administração e de gerenciamento de construção civil, intermediação, comissão e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, cotista ou acionista, própria ou detida por sociedades controladas.

Em 31 de março de 2025, a Companhia apresentava capital circulante líquido negativo no montante de R\$236.759 na controladora (R\$155.882 em 31 de dezembro de 2024). Tal situação ocorre substancialmente devido aos saldos de transações com partes relacionadas passivas com entidades sob controle comum estarem classificados como passivo circulante, dada à ausência de data prevista para pagamento, bem como os passivos relacionados a pagamento de juros e principal da Debêntures no passivo circulante, em virtude da previsão de pagamento para os próximos 12 meses. As captações efetuadas pela controladora têm por objetivo o financiamento das operações das controladas que são as empresas operacionais. A Administração entende que o passivo circulante será liquidado com os dividendos a serem pagos pelas controladas durante o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2025 e não há expectativa de captação de novos recursos de acionistas ou de terceiros para a liquidação. Adicionalmente a Administração entende que a melhor análise em relação ao capital circulante líquido deverá ser efetuada com base nos saldos consolidados de 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades Imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (norma internacional IFRS 15).

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas**2.2. Base de elaboração**

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, emitidas em 20 de fevereiro de 2025. Assim, essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com demonstrações financeiras daquele exercício.

Todos os valores apresentados nestas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Informações financeiras intermediárias consolidadas

As informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas informações financeiras intermediárias. (Nota explicativa nº 7.)

2.4. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido para determinadas Companhias no Brasil (de acordo com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM), como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRS/CPC novas e abaixo relacionadas.

- CPC 02 (R2) / IAS 21 - Falta de conversibilidade - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2025;
- CPC 26 (R1) / IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027;
- CPC 26 (R1) / IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027;
- OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (*allowances*) e Crédito de Descarbonização (CBIO) - Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2025;

A Companhia não espera nenhum impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em virtude da alteração das normas acima.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Bancos contas movimento	10.222	6.739	99.423	164.923
Aplicações financeiras (i)	46.151	3.251	83.054	18.979
	<u>56.373</u>	<u>9.990</u>	<u>182.477</u>	<u>183.902</u>

- (i) As aplicações financeiras são representadas por renda fixa de baixo risco, com liquidez imediata. Em 31 de março de 2025, as taxas de remuneração destes ativos financeiros estão entre 86% a 98% (77% a 89% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. A Companhia espera utilizar tais recursos na gestão de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos ao resultado.

5. CONTAS A RECEBER - CONSOLIDADO

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	74.325	99.348
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (i)	687.548	706.423
Serviços a Receber (ii)	7.873	10.109
Outras contas a receber (iii)	26.000	-
(-) Provisão para distratos	(72.674)	(63.633)
(-) Provisão para risco de crédito	(528)	(657)
(-) Ajuste a valor presente	(23.896)	(32.832)
	<u>698.648</u>	<u>718.758</u>
Circulante	548.735	506.067
Não circulante	149.913	212.691

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

- (i) O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção das parcelas em aberto são atualizadas a base do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves.
- (ii) Referente prestação de serviços com administração e gerenciamento de obras, comissões e corretagem.
- (iii) Venda de participação societária da Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., para DP Holding e Incorporadora Ltda., pelo valor de R\$ 26.000, em 20 parcelas iguais e consecutivas, corrigidas pelo INCC, sendo a primeira parcela vencendo em 29/04/2025.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação dos empréstimos praticada pela Companhia menos a inflação da projeção anual do Sistema Financeiro Nacional. A taxa de desconto média para ajuste a valor presente praticada pela Companhia foi de 5,81% a.a. para o período findo em 31 de março de 2025 (6,46% a.a. em 31 de dezembro de 2024).

O saldo de contas a receber das unidades Imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela de receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme demonstrados na nota explicativa nº 19 - Empreendimentos em construção.

A composição das parcelas vencidas e a vencer em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
A vencer	714.328	763.862
Vencidos:		
Até 30 dias (a)	16.267	7.796
Entre 31 e 60 dias	13.537	13.195
Entre 61 e 90 dias	2.041	4.264
Entre 91 e 120 dias (a)	3.915	8.284
Entre 121 e 180 dias	3.468	3.034
Acima de 180 dias (b)	16.190	15.445
	<u>769.746</u>	<u>815.880</u>

- (a) Valores referente aos empreendimentos em andamento e recém-concluídos que estão em fase de repasse/financiamento.
- (b) Do montante acima de 180 dias temos valores em processo de repasse junto as instituições financeiras, devido à dificuldade na aprovação dos créditos, reflexo na análise por conta da Economia, levantamento de toda documentação e processos burocráticos junto aos Bancos Parceiros e Cartórios, impactando a agilidade no repasse dos clientes.

A composição das parcelas a vencer em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
2025	497.895	551.171
2026	181.779	183.950
A partir de 2027	34.654	28.741
	<u>714.328</u>	<u>763.862</u>

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

A movimentação da provisão para distratos está demonstrada a seguir:

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial dos distratos	(63.633)	(51.988)
(-) provisão para distratos	(20.400)	(56.969)
(+) baixa de distratos	11.359	45.324
Saldo final dos distratos	<u>(72.674)</u>	<u>(63.633)</u>

Refere-se a provisão para distrato de acordo com o Ofício da CVM nº 02/2018, que considera uma estimativa de perda ao reconhecimento da receita para os empreendimentos em fase de construção.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Estoque financeiro	10.270	9.858
Imóveis concluídos	41.709	44.731
Imóveis em construção	371.284	425.491
Terrenos para futuros lançamentos	418.179	318.845
Total estoque	<u>841.442</u>	<u>798.925</u>
Circulante	635.740	619.952
Não circulante	205.702	178.973

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição dos terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição.

Em 31 de março de 2025, não foram identificados indícios de perda desses estoques.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos Empreendimentos Imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

O saldo dos encargos financeiros capitalizados no consolidado, para o período findo em 31 de março de 2025 foi de R\$17.087 (R\$43.011 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024) referente a encargos do Sistema Financeiro de Habilitação - SFH, Debêntures e CRI, conforme notas explicativas nº 8.1 e nº 8.3.

Em seu processo de incorporação imobiliária a Companhia identifica, avalia e adquire terrenos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, com condições resolutivas, que, após o cumprimento ou dispensa de tais condições, tornam-se irrevogáveis e irretratáveis.

Notas Explicativas

7. INVESTIMENTOS

Investimento Kallas Incorporações

Controladas	Controladora					
	Participação direta		Investimento /		Equivalência	
	03/2025	12/2024	Provisão para perdas			
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	41	(7)	48	(99)
Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	(1.915)	4.418	(6.333)	(700)
Pearl City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	6.837	6.774	64	-
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	11.614	10.099	1.515	(480)
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	3.979	4.002	(22)	(1.877)
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	(7)
Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda.	100,00%	100,00%	402.960	415.103	(12.143)	11.264
Kurb Incorporações e Construções Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	(49)
Kazzas Incorporações e Construções Ltda.	100,00%	100,00%	685.252	664.231	21.021	23.574
Hemisfério Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	29.963	29.242	46	(7)
KV Intermediação de Vendas	100,00%	100,00%	(1.326)	2.148	(3.475)	(2.231)
Total de Controladas			1.137.405	1.136.010	721	29.388

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

	Participação direta	Controladora				Consolidado				
		Investimento /		Equivalência	Investimento /		Equivalência			
		Provisão para perdas			Provisão para perdas					
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024
Coligadas e controladas em conjunto	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024
Manoel da Nóbrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	9	-	-	-	9
Brás Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	33,33%	-	(45)	-	79	-	(45)	-	79
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	(18)	(24)	5	(8)	(18)	(24)	5	(8)
Bétula Empreend. S.A.	30,00%	30,00%	2.542	2.542	-	-	2.542	2.542	-	-
Brassica Empreend. S.A.	30,00%	30,00%	(583)	(583)	-	-	(583)	(583)	-	-
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	3.176	3.192	(15)	(14)	3.176	3.192	(15)	(14)
Hesa 85 - Invest Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	3.227	2.925	-	-	3.227	2.925	-	-
HESA 146 Invest Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	140	157	-	-	140	157	-	-
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	227	225	-	-	227	225	-	-
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	(8)	(8)	-	-	(8)	(8)	-	-
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	5	5	-	-	5	5	-	-
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	6.832	6.965	-	-	6.832	6.965	-	-
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	4.698	4.698	-	-	4.698	4.698	-	-
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	(318)	(318)	-	-	(318)	(318)	-	-
Shopping Pátio Pinda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15,00%	15,00%	9.919	9.928	200	-	9.919	9.928	200	-
Virgínia Empreendimentos Hoteleiros Ltda.	15,00%	15,00%	4.014	3.978	29	-	4.014	3.978	29	-
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	-	-	-	-	805	6.686	231	338
Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	927
Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	391	382	8	35
Turrialba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	25,00%	-	-	-	-	9.965	9.152	126	984
Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimentos	50,00%	50,00%	-	-	-	-	19.750	19.471	120	(2)
Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	7.593	7.576	12	-
IZP Artur Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,09%	29,09%	-	-	-	-	7.900	8.115	(215)	-
Mazda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,33%	33,33%	-	-	-	-	2.268	1.703	(2)	-
SPE Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	1.215	1.321	(106)	(449)
Pyps Reserva da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	-	-	-	-	(24)	(12)	(12)	(6)
Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	7.009	(1.639)	201	(5)
ZS Sabará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	-	-	-	-	154	149	5	81
Soffio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	(338)	(281)	(56)	52
Brixton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	3.268	3.168	100	802
Butantã BBJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,94%	24,94%	-	-	-	-	793	705	88	2.890
Mulatti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	3.633	3.634	-	(22)
SPE Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	-	-	-	-	1.539	1.579	(37)	(505)
Juros Capitalizados			4.720	5.040	(8.186)	(3.047)		-		-
Total de Coligadas e controladas em conjunto			38.573	38.677	(7.967)	(2.981)	99.774	95.346	682	5.186
Investimentos			1.180.146	1.175.672	-	-	101.063	98.256	-	-
Provisão para perdas em controladas			(4.168)	(985)	-	-	(1.289)	(2.910)	-	-
Total de Investimentos			1.175.978	1.174.687	(7.246)	26.407	99.774	95.346	682	5.186

Notas Explicativas

Companhia participa do desenvolvimento de Empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses Empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas. A gestão da obra e construção dos Empreendimentos são realizadas pela Companhia.

Abaixo as transações ocorridas sob controle comum:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a SPE Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., incorporou 13 SPEs do Grupo Kallas, onde o total do acervo líquido positivo incorporado resultou em um aumento de capital no montante de R\$ 3.960.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda., incorporou a Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde o acervo líquido incorporado não resultou em aumento de capital.

Em 28 de fevereiro de 2025 a Tom Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda., incorporou 4 SPEs do Grupo Kallas, onde o total do acervo líquido incorporado não resultou em aumento ou redução de capital social.

7.1. Controladas e controladas em conjunto diretas da Companhia

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui participação direta e indireta em controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado a seguir.

Controladas	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	790	745	749	752	41	(7)	48	(99)
Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	9.458	9.930	11.373	5.512	(1.915)	4.418	(6.333)	(700)
Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (i)	100,00%	100,00%	887.212	815.746	201.960	151.515	685.252	664.231	21.021	23.574
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	12.139	12.109	525	2.010	11.614	10.099	1.515	(480)
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.218	7.532	3.239	3.530	3.979	4.002	(22)	(1.877)
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(7)
Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. (ii)	100,00%	100,00%	454.869	467.103	51.909	52.000	402.960	415.103	(12.143)	11.264
Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(49)
KV Intermediação de Vendas	100,00%	100,00%	4.608	4.487	5.934	2.339	(1.326)	2.148	(3.475)	(2.479)
Pearl City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	23.265	22.688	16.428	15.914	6.837	6.774	64	-
Hemisfério Sul Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	50,00%	88.012	81.109	28.087	22.625	59.925	58.484	92	(15)
			<u>1.487.571</u>	<u>1.421.449</u>	<u>320.204</u>	<u>256.197</u>	<u>1.167.367</u>	<u>1.165.252</u>	<u>767</u>	<u>29.132</u>

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024
<u>Coligadas e controladas em conjunto</u>										
Manoel da Nóbrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	45
Brás Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	33,33%	-	5.788	-	5.924	-	(136)	-	238
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	78	78	169	197	(91)	(119)	27	(39)
SPE Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	7.384	7.411	2.244	2.141	5.140	5.270	(130)	(1.686)
Bétula Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	12.483	12.483	4.010	4.010	8.473	8.473	-	-
Brassica Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	4.146	4.146	6.091	6.091	(1.945)	(1.945)	-	-
Shopping Pátio Pinda	15,00%	15,00%	66.761	66.875	634	690	66.127	66.185	1.332	-
Virginia Empreendimentos Imobiliários	15,00%	15,00%	29.516	27.676	2.757	1.157	26.759	26.519	196	-
CCDI 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	11.102	11.111	516	471	10.586	10.640	(50)	(47)
Hesa 85 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	87.672	86.369	55.402	57.120	32.270	29.249	-	-
HESA 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	3.454	3.219	2.054	1.645	1.400	1.574	-	-
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	2.472	2.357	204	104	2.268	2.253	-	-
Quadra 43 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	45	46	70	71	(25)	(25)	-	-
Quadra 43-B Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	25	25	7	7	18	18	-	(1)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	30.815	30.208	654	666	30.161	29.542	-	-
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	80.947	81.039	17.007	26.685	63.940	54.354	-	-
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	2.077	2.076	1.340	1.340	737	736	-	-
			<u>338.977</u>	<u>340.907</u>	<u>93.159</u>	<u>108.319</u>	<u>245.818</u>	<u>232.588</u>	<u>1.375</u>	<u>(1.490)</u>

- (i) No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia aumentou o capital social da Kazzas Incorporações e Construções Ltda. em R\$175.955, e distribuiu dividendos no valor de R\$ 117.723, com créditos de partes relacionadas.
- (ii) No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia distribuiu dividendos da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda., no valor de R\$ 75.943, com créditos de partes relacionadas.
- (iii) Em 10 de fevereiro de 2025, foi deliberado a saída da Kallas Incorporações e Construções S.A do quadro de sócios da Brás Leme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., conforme 9ª Alteração do Contrato Social.

Notas Explicativas

7.2. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (“Kazzas”)

A Kazzas é controlada pela Companhia, que em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 detém 100% de participação em suas cotas.

Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kazzas, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

Controladas	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024
Itaquera RT Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	171.883	145.982	50.867	32.938	121.016	113.044	7.972	9.107
Kazzas Pq do Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	9.533	9.392	2.639	2.493	6.894	6.899	(6)	-
Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	50.366	49.731	1.879	2.330	48.487	47.401	77	18
Baltimore Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2.733	11.011	951	574	1.782	10.437	64	(978)
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(70)
Clearwater Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	8.841	48.041	7.999	2.757	842	45.284	250	2.216
Minneapolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	14.080	11.999	8.327	7.928	5.753	4.071	352	(80)
Arcansas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	29.656	29.798	27.345	27.643	2.311	2.155	156	1.844
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	2.565
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	43.399	44.519	3.385	5.109	40.014	39.410	604	1.446
Guruaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	49.908	49.056	37.890	45.723	12.018	3.333	(850)	(9)
Ivai Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	-	100	-	1.288	-	(1.188)	-	338
Angico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	37.030	34.060	18.509	19.871	18.521	14.189	464	(305)
Baru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	20.021	28.912	11.173	20.694	8.848	8.218	630	477
Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	69
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	44.781	42.537	15.782	13.196	28.999	29.341	(342)	156
Salta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	8.604	8.474	9.995	9.823	(1.391)	(1.349)	(42)	-
Sarandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	62.897	62.597	16.460	17.722	46.437	44.875	1.562	951
Sparta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.000	7.001	720	720	6.280	6.281	(1)	-
Massachussets Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	96.622	108.756	28.020	42.148	68.602	66.608	1.994	4.722
Montgomery Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	883	970	1.340	964	(457)	6	(463)	2.782
Nova Jersey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	198.211	195.381	68.521	69.244	129.690	126.137	3.553	(7.826)
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	32.620	34.304	24.729	24.277	7.891	10.027	(2.136)	1.239
New Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	194	183	2.775	2.715	(2.581)	(2.532)	(48)	(98)
Nova iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	27.144	55.495	25.308	6.603	1.836	48.892	282	134
KAZ 101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(831)
KAZ 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	829	590	841	602	(12)	(12)	-	-
KAZ 103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	28.089	20.920	14.481	9.060	13.608	11.860	(1.169)	(1.024)
KAZ 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	498	165	723	390	(225)	(225)	-	(3)
KAZ 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	81.826	72.291	47.548	43.934	34.278	28.357	5.921	2.843
KAZ 106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	34.055	32.817	13.884	14.373	20.171	18.444	1.727	247

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024
Controladas										
KAZ 107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	14	14	(12)	(12)	-	-
KAZ 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	77	77	(75)	(75)	-	-
KAZ 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	64	64	(64)	(64)	-	-
KAZ 110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	104	-	166	61	(62)	(61)	(1)	-
KAZ 113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	72.516	67.633	47.962	44.082	24.554	23.551	1.003	475
KAZ 114 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	-	-	-	411	-	(411)	-	-
KAZ 115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	204	212	212	(212)	(8)	(204)	-
KAZ 116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	69	123	111	(123)	(42)	(81)	-
KAZ 117 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	21	21	29	29	(8)	(8)	-	-
KAZ 118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAZ 119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAZ 120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAZ 121 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAZ 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAZ 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAZ 124 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
Total de Controladas			1.134.348	1.173.013	490.781	470.223	643.567	702.790	21.268	20.405
Controladas em conjunto										
PYPS Reserva da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	223	182	467	304	(244)	(122)	(121)	(60)
Igarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	43.323	45.545	29.305	48.823	14.018	(3.278)	403	(10)
Soffio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	872	1.279	1.547	1.842	(675)	(563)	(112)	104
Butantã BBJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,94%	24,94%	6.018	5.930	2.837	3.103	3.181	2.827	354	11.590
ZS Sabará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	837	818	65	71	772	747	24	407
Brixton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	25.823	31.021	19.287	24.685	6.536	6.336	200	1.604
Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	3.764	4.360	1.335	1.718	2.429	2.642	(212)	(897)
Mullati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	12.083	12.005	4.816	4.738	7.267	7.267	-	(45)
Mazda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,33%	33,33%	50.623	49.951	43.820	44.842	6.803	5.109	(5)	-
Total de controladas em conjunto			143.566	151.091	103.479	130.126	40.087	20.965	531	12.693

(i) Empresas Incorporadas Tom Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 28 de fevereiro de 2025.

Notas Explicativas

7.3. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. ("Kallas Arkhes")

A Kallas Arkhes é controlada pela Companhia, que em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 detém 100% de participação em suas cotas. Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kallas Arkhes, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

Controladas	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024
Kallas Mofarrej II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	3.731	3.771	3.239	3.195	492	576	(84)	(1.094)
Kallas City Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.386	18.055	2.680	2.349	15.706	15.706	-	-
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.039	1.539	861	1.397	178	142	36	901
Evolute Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	160
Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(35)
Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	4.542	4.538	147	4.234	4.395	304	-	(94)
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.213	48.876	26.060	22.625	28.153	26.251	1.902	681
Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	10.473	10.260	1.757	1.544	8.716	8.716	-	-
Kallas Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.413	7.378	7.019	6.984	394	394	-	-
Blend Vila Mariana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	56
Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	15.032	15.852	941	1.545	14.091	14.307	(215)	957
Minesota Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	317
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	80.353	74.865	15.627	11.074	64.726	63.791	(1.665)	195
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	94.979	87.737	63.546	65.911	31.433	21.826	115	-
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.306	20.528	736	1.164	6.570	19.364	33	(1.952)
Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	11.291	11.174	276	159	11.015	11.015	-	-
Topeka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(27)
Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	20.324	20.263	1.324	4.170	19.000	16.093	(50)	(48)
San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2.754	3.365	3.195	3.281	(441)	84	(526)	504
Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.427	2.373	1.117	1.899	310	474	(164)	122
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2.122	3.051	1.807	2.951	315	100	215	717
Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	821	754	3.979	4.081	(3.158)	(3.327)	169	1.890
Tempus Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(12)
Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.332	52.408	26.856	25.742	27.476	26.666	809	517
Caminho do Engenho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	183
Ariba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	4.141	5.036	2.028	2.169	2.113	2.867	(489)	686
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	10.603	14.244	10.825	14.022	(222)	222	(445)	909
Uvaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	9.954	19.747	4.232	11.391	5.722	8.356	224	(325)
Caviuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	8.884	10.692	8.621	10.391	263	301	(38)	580
KAL 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	289	275	(289)	(275)	(13)	-
KAL 103 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,00%	100,00%	-	39.374	-	3	-	39.371	-	(61)
KAL 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	47.515	46.092	15.232	23.764	32.283	22.328	(37)	-
KAL 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	-	-	-	401	-	(401)	-	(181)

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	12/2024	03/2025	03/2024
Controladas										
KAL 106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	75	501	447	(501)	(372)	(129)	-
KAL 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	55	55	(55)	(55)	-	-
KAL 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,34%	33,34%	22.962	15.012	6.829	6.978	16.133	8.034	(2)	-
KAL 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.848	496	18.952	600	(104)	(104)	-	-
KAL 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	59.857	65	59.991	199	(134)	(134)	-	-
KAL 112 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	-	2	-	452	-	(450)	-	(14)
KAL 113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.390	1.357	1.404	1.371	(14)	(14)	-	(1)
KAL 114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,67%	66,67%	20.978	17.025	9.340	5.276	11.638	11.749	(111)	-
KAL 115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAL 116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAL 117 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAL 118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAL 119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAL 120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAL 121 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAL 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAL 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAL 124 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 125 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
Total de Controladas			595.670	556.004	299.542	242.175	296.128	313.829	(465)	5.531
Controladas em conjunto										
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	28.487	31.732	25.804	9.446	2.683	22.286	771	1.126
Turrialba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	25,00%	118.595	117.035	78.737	80.427	39.858	36.608	504	3.936
Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	50.260	49.269	10.760	10.328	39.500	38.941	239	(4)
Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliario	50,00%	50,00%	43.178	45.665	27.992	30.514	15.186	15.151	25	-
IZP Artur Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,09%	29,09%	27.473	27.921	318	25	27.155	27.896	(740)	-
Sacla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	2.781
Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	1.092	1.017	311	253	781	764	17	70
Total de Controladas em Conjunto			269.085	272.639	143.922	130.993	125.163	141.646	816	7.909

(i) Empresas incorporadas pela Tom Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 28 de fevereiro de 2025.

(ii) Empresa vendida em 28 de fevereiro de 2025 para DP Holding e Incorporadora Ltda., com perda registrada na linha de outras despesas e receitas no resultado no valor de R\$ 13.371.

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Movimentação nos períodos:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.008.018	127.982
Equivalência patrimonial	151.052	22.506
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital (a)	222.346	7.385
Distribuições de lucros	(206.729)	(62.527)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.174.687	95.346
Equivalência patrimonial	(7.246)	682
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital (a)	9.011	4.220
Distribuições de lucros	(474)	(474)
Saldo em 31 de março de 2025	<u>1.175.978</u>	<u>99.774</u>

- (a) Esse valor refere-se aos aumentos e redução de capitais com partes relacionadas aportados durante os projetos em construção e no decorrer dos períodos foram elaboradas as alterações dos contratos societários.

8. EMPRÉSTIMOS, DEBÊNTURES E FINANCIAMENTOS**8.1. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos obtidos, do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, direito sobre créditos de clientes e fianças dadas pela própria Kallas. Os Empréstimos obtidos por meio do instrumento de Cédula de Crédito Bancário, CCB, possuem garantia em alienação fiduciária de imóvel e/ou cessão fiduciária de certificados de depósito bancários, CDB. A Companhia possui cláusulas restritivas ("covenants") em seus contratos relacionadas a restrições não financeiras, tais como, decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, entre outras.

<u>Tipo de operação</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	297.406	255.425
	<u>297.406</u>	<u>255.425</u>
Circulante	108.618	3.403
Não circulante	188.788	252.022

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Segue apresentado abaixo, à abertura dos empréstimos e financiamentos por data de vencimento e taxas de juros:

Empresa	Banco	Indexador	Vencimento
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	TR + 11,760%	01/03/2027
Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	PMT + 9,010%	25/11/2025
Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,30 + TR	22/01/2027
Baru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Santander	3,15% + CDI	01/03/2025
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	3,8% + CDI	15/05/2027
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Santander	3,15% + CDI	13/03/2027
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Santander	3,10% + CDI	20/09/2027
Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Safra	10,10 + TR	07/12/2026
Arcansas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco Inter	CDI + 3,25%	15/03/2026
Massachusetts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	TR + 10,10%	16/06/2028
Kaz 113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco do Brasil	10,61% + TR	15/03/2027
Kaz 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,30% + TR	19/07/2028
Kaz 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,30% + TR	10/10/2028
Nova Jersey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	3,50 + Poupança	05/06/2027
Nova Jersey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	10,01% + TR	20/12/2029
Itaquera Rt Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,30 + TR	12/12/2028
Itaquera Rt Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,30 + TR	28/12/2028
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda	Caixa Econômica Federal	8,30 + TR	10/02/2028
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda	Caixa Econômica Federal	8,30 + TR	04/01/2029
Clearwater Empreendimentos Imobiliários	Caixa Econômica Federal	8,00 + TR	05/03/2027
Kaz 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	10,01% + TR	23/11/2029
Kaz 106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	8,00% + TR	28/08/2028
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda	Itaú Unibanco	9,81% + TR	08/12/2027
Kaz 103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	9,81% + TR	08/12/2027

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Vencimento:		
2025 até 31 de março de 2026	108.618	3.403
1º de abril de 2026 em diante	188.788	252.022
	<u>297.406</u>	<u>255.425</u>

O mapa de movimentação dos empréstimos e financiamentos é conforme segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	216.505
Captação/Liberação	-	355.498
Amortização	-	(313.376)
Juros pagos	-	(25.302)
Juros incorridos	-	1.540
Capitalização de juros (a)	-	20.560
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	255.425
Captação/Liberação	-	89.905
Amortização	-	(49.849)
Juros pagos	-	(7.347)
Juros incorridos	-	53
Capitalização de juros (a)	-	9.219
Saldo em 31 de março de 2025	-	<u>297.406</u>

- (a) Os juros incorridos foram capitalizados e estão reconhecidos na rubrica “imóveis a comercializar”, na linha de “Estoque financeiro”. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de Empréstimos elegível à capitalização em 31 de março de 2025 foi em média de 9,95% (9,68% em 31 de dezembro de 2024).

Os próprios Empreendimentos são dados em garantia dos Empréstimos tomados.

8.2. Debêntures

Debêntures emitidas	Taxa de juros a.a.	Controladora/Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024
2ª Emissão de Debêntures	CDI + 2,8%	90.476	124.766
		<u>90.476</u>	<u>124.766</u>
Circulante		77.217	79.420
Não circulante		13.259	45.346

Em 16 de agosto de 2021, a Companhia emitiu 150.000 debêntures, não conversíveis em ações, em duas séries, com valor unitário de R\$1.000 cada uma, totalizando R\$150.000. Após o procedimento de coleta de intenções de investimento (“bookbuilding”) realizado em 5 de agosto de 2021, que definiu os juros remuneratórios das debêntures, ficou disposta conforme a seguir:

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

- Série Única: 150.000 debêntures, totalizando R\$150.000, a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 2,80%, com prazo de vencimento final em 16 de agosto de 2026. A remuneração será paga semestralmente.

Os vencimentos das parcelas não circulantes da Debêntures estão assim demonstrados:

	31/03/2025	31/12/2024
Vencimento:		
A partir de 2026	13.259	45.346
	<u>13.259</u>	<u>45.346</u>

A movimentação da Debêntures é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	153.549
Amortização	(30.000)
Pagamento de juros	(20.988)
Juros e custos de captação sobre Debêntures	22.205
Saldo em 31 de dezembro de 2024	124.766
Amortização	(30.000)
Pagamento de juros	(8.436)
Juros e custos de captação sobre Debêntures	4.146
Saldo em 31 de março de 2025	<u>90.476</u>

Índices Contratuais Restritivos - “Covenants”

A escritura da emissão de debêntures possui cláusula determinando índices financeiros mínimos e máximos. Conforme abaixo:

Índice Financeiro A: Dívida Líquida + Imóveis a Pagar / Patrimônio Líquido.

Índice Financeiro B: Recebíveis + Receitas a Apropriar + Estoque / Custos a Apropriar + Dívida Líquida + Imóveis a Pagar.

Os conceitos de apuração de cada indicador estão detalhadamente descritos na escritura pública de emissão da dívida, na cláusula 6.2, alínea “q”.

Índices financeiros	Limite
A	≤0,50
B	≥1,50 ou <0

Em 31 de março de 2025 a Companhia estava adimplente em relação aos “Covenants”.

8.3. Créditos de Recebíveis Imobiliários - CRI

	Taxa de juros a.a.	Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024
Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários (i)	CDI + 2,3%	132.713	127.543
Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários - 1ª Série (ii)	116% do CDI	55.977	55.809
Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários - 2ª Série (ii)	IPCA + 7,9647%	41.745	40.829
		<u>230.435</u>	<u>224.181</u>

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

	Taxa de juros a.a.	Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024
Circulante		44.448	43.989
Não circulante		185.987	180.192

- (i) Em 13 de junho de 2023 a Companhia ofertou Créditos de Recebíveis Imobiliários, lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com valor unitário de R\$1.000 cada uma, totalizando R\$130.000 a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 2,3%, com prazo de vencimento final em 12 de junho de 2026.
- (ii) Em 30 de abril de 2024 a Companhia ofertou Créditos de recebíveis imobiliários, lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, em duas séries, com valor unitário de R\$1.000 cada uma, totalizando R\$100.000, sendo a 1ª série no valor de R\$58.392 a uma taxa anual variável equivalente a 116% do CDI, com prazo de vencimento final em 16 de junho de 2029, e a 2ª série no valor de R\$41.608 a uma taxa anual variável equivalente a IPCA + 7,9647%, com prazo de vencimento final em 15 de abril de 2031.

Os vencimentos das parcelas não circulantes da Debêntures estão assim demonstrados:

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Vencimento:		
2026	156.179	115.353
2027	15.952	15.952
2028 em diante	13.856	48.887
	<u>185.987</u>	<u>180.192</u>

A movimentação do CRI é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	125.443
Adição/Liberação	100.000
Pagamento de juros	(23.271)
Custo de captação	(5.611)
Amortização dos custos de captação	5.169
Capitalização de juros	22.451
Saldo em 31 de dezembro de 2024	224.181
Pagamento de juros	(2.761)
Amortização dos custos de captação	1.147
Capitalização de juros	7.868
Saldo em 31 de março de 2025	<u>230.435</u>

Índices Contratuais Restritivos - "Covenants"

A escritura da emissão de debêntures possui cláusula determinando índices financeiros mínimos e máximos. Conforme abaixo:

Índice Financeiro A: Dívida Líquida + Imóveis a Pagar / Patrimônio Líquido.

Índice Financeiro B: Recebíveis + Receitas a Apropriar + Estoque / Custos a Apropriar + Dívida Líquida + Imóveis a Pagar.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Os conceitos de apuração de cada indicador estão detalhadamente descritos na escritura pública de emissão da dívida, na cláusula 6.2, alínea “q”.

<u>Índices financeiros</u>	<u>Limite</u>
A	≤0,50
B	≥1,50 ou <0

Em 31 de março de 2025 a Companhia estava adimplente em relação aos “Covenants”.

9. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Posição resumida das obrigações trabalhistas em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Salários e benefícios a pagar	545	586	546	587
Encargos sociais	1.695	1.646	1.727	1.689
Provisões trabalhistas	8.723	6.922	8.889	7.060
Empréstimos consignados	12	-	17	5
Total	<u>10.975</u>	<u>9.154</u>	<u>11.179</u>	<u>9.341</u>

10. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**10.1. Impostos a recuperar - não circulante**

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IRPJ	914	-	1.492	86
CSLL	195	166	216	166
IRRF	131	914	156	1.407
Outros	107	107	1.088	934
Total	<u>1.347</u>	<u>1.187</u>	<u>2.952</u>	<u>2.593</u>

10.2. Obrigações tributárias a recolher

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imposto de renda	20	18	256	164
Contribuição social	-	-	132	142
RET a recolher	-	-	3.798	3.736
COFINS	89	146	101	163
PIS/PASEP	19	30	22	34
Imposto sobre serviços	94	72	101	80
Impostos retidos de terceiros	77	150	1.516	1.547
Total	<u>299</u>	<u>416</u>	<u>5.926</u>	<u>5.866</u>

Notas Explicativas**10.3. Impostos diferidos**

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.2. Abaixo simples resumo dos saldos em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Passivo		
PIS/COFINS	13.474	14.580
IRPJ	8.092	8.763
CSLL	4.245	4.594
Total	25.811	27.937
Circulante	20.281	19.552
Não circulante	5.530	8.385

11. PARTES RELACIONADAS

Abaixo resumo das partes relacionadas ativas e passivas em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Brezza Empreendimentos Imobiliários	-	-	40	-
Brixton Empreendimentos Imobiliários	-	-	1	1
Virginia Empreendimentos Imobiliários	600	150	600	150
Hemisfério Sul Empreendimentos	-	675	-	-
Iguarassu Empreendimentos Imobiliários	-	-	4.675	13.621
Mazda Empreendimento imobiliário	-	-	833	233
Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda.	6.463	-	-	-
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários	56	57	56	56
KV Intermediação de Vendas	5.543	1.900	-	-
Life Park Empreendimentos Imobiliários	269	-	-	-
Mulatti Empreendimentos Imobiliários	-	-	2.269	2.269
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários	505	522	-	-
Pearl City Empreendimentos Imobiliários	2.408	1.901	-	-
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários	576	566	-	-
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários	21	21	21	21
Pyps Reserva da Serra Empreendimentos Imobiliários	-	-	32	-
Soffio Empreendimentos Imobiliários	-	-	4	149
Ther Gold Empreendimentos Imobiliários	720	-	720	-
Kal 103 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	34	-
Corsega Participações Ltda	-	-	514	-
Ghia Desenv Fundo de Invst Imobil	-	-	400	-
Turrialba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	14.216	12.891
	17.161	5.792	24.415	29.391
Passivo				
Sacla Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	26
CCDI 03 Empreendimentos Imobiliários	2.268	2.268	2.268	2.268
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.581	3.345
Kazzas Incorporações e Construções Ltda.	155.497	32.644	-	-

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Palmeiras Investimentos Imobiliários	270	296	270	296
Quadra 43 Empreendimento	62	62	62	62
Quadra 43B Empreendimento Imobiliário	22	22	22	22
Ther Gold Empreendimentos Imobiliários	-	2.580	-	2.580
Uvaia Empreendimentos Imobiliários	89	89	-	-
Vital Empreendimentos Imobiliários	-	-	759	838
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários	432	391	916	876
Corsega Participações Ltda	-	-	4.650	5.636
Outros	-	-	-	675
Shopping Patio Pinda	77	98	78	98
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários	1.578	2.009	-	-
Hesa 85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	880	1.300	880	1.300
Brixton Empreendimentos Imobiliários	-	-	4.604	4.108
Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliário	-	-	243	163
Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimentos	-	-	714	615
Veneza Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	3.368	1.518
Ghia Desenv Fundo de Invst Imobil	-	-	-	8
RB Capital TFO Holding Empreendimentos	-	-	1.500	5.000
	<u>161.175</u>	<u>41.759</u>	<u>21.915</u>	<u>29.434</u>

A Companhia participa do desenvolvimento de Empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. As origens e aplicações de recursos são destinados a financiar os Empreendimentos e estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos Empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, são de 24 a 36 meses.

No período findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Companhia aumentou e reduziu o capital com valores de partes relacionadas e distribuição de dividendos destinados em suas respectivas controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado e mencionado na nota explicativa nº 7.

A Companhia apresentou saldos de receitas com partes relacionadas como demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receitas de prestação de serviços - Partes relacionadas	11.804	23.817	11.804	23.817

11.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controles das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi fixado, através de Ata de Assembleia Geral Ordinária, a remuneração global anual dos administradores em até R\$ 7.000 (R\$ 7.000 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024 houve pagamento e benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos, bônus e outros no valor de R\$1.392 (R\$5.401 em 31 de dezembro de 2024), relacionados a seguir:

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Salários	1.254	1.137
Benefícios	120	113
Outros	18	26
	<u>1.392</u>	<u>1.276</u>

Em caso de remuneração, os efeitos são reconhecidos como despesas gerais e administrativas.

12. PROVISÕES PARA RISCOS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

O critério utilizado para estimativa de perda baseia-se na legislação aplicável, nos precedentes jurisprudenciais, assim como no entendimento, a juízo dos consultores jurídicos e da administração, da melhor doutrina. E estão classificadas como:

- Provável - os eventos futuros que provavelmente ocorrerão.
- Possível - os eventos futuros que possivelmente ocorrerão, mas com menos chances que os prováveis e mais chances que os remotos.
- Remoto - os eventos futuros com menos chances de ocorrerem.

Durante os períodos findos em 31 de março de 2025 e de 2024, as movimentações nas provisões para riscos estão sumarizadas a seguir:

	Controladora			
	<u>Processos cíveis</u>	<u>Processos trabalhistas</u>	<u>Processos tributários</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	5.492	18.705	1.487	25.684
Adições/baixas	(2.473)	549	-	(1.924)
Pagamentos	(15)	(8.353)	-	(8.368)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3.004	10.901	1.487	15.392
Adições/baixas	4.749	4.562	-	9.311
Pagamentos	(2.346)	(79)	-	(2.425)
Saldo em 31 de março de 2025	<u>5.407</u>	<u>15.384</u>	<u>1.487</u>	<u>22.278</u>

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

	Consolidado			
	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.856	19.227	1.487	28.570
Adições/baixas	4.182	1.172	483	5.837
Pagamentos	(1.822)	(8.396)	-	(10.218)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	10.216	12.003	1.970	24.189
Adições/baixas	7.909	10.799	-	18.708
Pagamentos	(2.543)	(93)	-	(2.636)
Saldo em 31 de março de 2025	15.582	22.709	1.970	40.261

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de março de 2025, de processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários “atribuídos em sua grande parte a ações trabalhistas, prestadores de serviços, discussão tributária de análise fiscal e ações de clientes”. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$117.429 (R\$110.897 em 31 de dezembro 2024), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, o aumento no valor do prognóstico das ações, se dá pela quantidade de novas ações recepcionadas nos últimos anos, sobretudo, as ações de matéria trabalhista, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

12.1. Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Processos cíveis (a) e (b)	5.354	5.269	7.702	7.207
Processos trabalhistas	188	185	171	160
Processos tributárias	1.427	1.405	3.356	3.140
Total de depósitos judiciais	6.969	6.859	11.229	10.507
Não circulante	6.969	6.859	11.229	10.507

- (a) Depósito judicial, realizado pela Kallas, para oferecer Garantia à Ação de Execução, promovida pelos permutantes do Terreno, referente ao Empreendimento Marine. Os permutantes, ao invés de receberem as unidades que fazem jus, conforme contrato celebrado, optaram por promover a presente execução, objetivando receber o devido em dinheiro. O caso encontra-se no STJ para julgamento. Em 6 de outubro de 2023 a Companhia depositou no Banco do Brasil, valor complementar de R\$5.768. O caso encontra-se no STJ para julgamento sob processo nº 10192423220168260562.
- (b) Depósito judicial, realizado pela Kallas incorporações e Construções S.A. no montante de R\$1.091, sob o processo 1013968-97.2021.8.26.0114 e pela SPE Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R\$997, sob o processo 1047922-262021.8.26.0053, referente a Imposto sobre Serviço para obtenção da Certidão Negativa de Débitos para os empreendimentos.

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas**13. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES - CONSOLIDADO**

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos Empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Credores por imóveis	45.586	11.930
Permuta física (i)	84.473	67.475
Permuta financeira (ii)	107.326	117.709
Adiantamento de clientes	60.360	60.374
	<u>297.747</u>	<u>257.488</u>
Circulante	84.928	80.269
Não circulante	212.819	177.219

- (i) Refere-se a permutas para futuros Empreendimentos a serem lançados de acordo com o plano aprovado pela Administração da Companhia. A previsão para novos lançamentos é a partir de 2025.
- (ii) São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC. Para os empreendimentos em construção a permuta financeira é atualizada com base na expectativa de evolução do VGV.

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDOCapital social

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R\$817.826, representado por 135.602 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, conforme aumento de capital dos atos societários a saber:

Capital autorizado - A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social no limite total de R\$3 bilhões, independentemente de reforma estatutária.

Composição acionária:

Acionista	Participação	
	31/03/2025	31/12/2024
Ther Gold Participações e Administração S.A.	100,00%	100,00%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

<u>Cálculo do lucro (prejuízo) por ação</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
<u>Numerador básico</u>		
Lucro (Prejuízo) não distribuído	(48.536)	7.110
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	(48.536)	7.110
<u>Denominador básico (em milhares de ações)</u>		
Média ponderada do número de ações	135.602	135.602
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(358)	52

15. LUCRO BRUTO

Apresentamos a seguir a composição de receita líquida e dos custos relacionados às receitas de venda de imóveis, prestação de serviços de construção, taxa de administração entre outras receitas operacionais:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
<u>Receita operacional</u>				
Com venda de imóveis	-	-	203.931	241.833
Com prestação de serviços (i)	11.804	23.817	6.276	10.392
Comissões e corretagem (ii)	-	-	353	1.227
Outras receitas	-	-	3.750	1.444
(-) AVP	-	-	8.427	5.855
(-) PCLD	-	-	56	28
(-) Provisão para distrato (iii)	-	-	(9.018)	(2.855)
(-) Impostos incidentes	(725)	(1.774)	(4.728)	(7.039)
Receita operacional líquida	<u>11.079</u>	<u>22.043</u>	<u>209.047</u>	<u>250.885</u>
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(147.693)	(178.724)
Custo financeiro	-	-	(15.498)	(9.937)
Provisão para distrato – custo (iii)	-	-	5.869	775
Provisão para garantia	-	-	(1.474)	(1.708)
Custo de prestação de serviço	(10.077)	(16.050)	(10.285)	(16.371)
Custo total dos imóveis vendidos	<u>(10.077)</u>	<u>(16.050)</u>	<u>(169.081)</u>	<u>(205.965)</u>
Lucro bruto	<u>1.002</u>	<u>5.993</u>	<u>39.966</u>	<u>44.920</u>

(i) Refere-se a receita de taxa de administração e gerenciamento referente as obras com parceiros.

(ii) Refere-se a receita com comissões e corretagens da KV Intermediação Ltda.

(iii) Aumento do percentual da provisão de distrato em relação aos distratos realizados no 1º trimestre de 2025.

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas**16. DESPESAS POR NATUREZA**

Estão representadas por:

16.1. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas com salários e encargos	(21.195)	(9.265)	(21.817)	(9.515)
Despesas com serviços prestados	(5.338)	(4.120)	(8.727)	(5.267)
Despesas com informática	(459)	(1.034)	(672)	(1.646)
Despesas com manutenção de imóveis concluídos	(126)	(25)	(337)	(128)
Despesas com IPTU e Condomínios de Imóveis concluídos	(51)	(473)	(346)	(1.389)
Despesas com aluguéis	(339)	(602)	(549)	(682)
Outras despesas gerais e administrativas	(4.663)	(1.766)	(5.030)	(3.583)
Total das despesas administrativas	<u>(32.171)</u>	<u>(17.285)</u>	<u>(37.478)</u>	<u>(22.210)</u>

16.2. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas com comissões e corretagens	-	(1)	(2.195)	(1.584)
Despesas com estande de vendas	-	(47)	(2.549)	(3.131)
Despesas com propaganda e publicidade	(363)	(1.146)	(7.784)	(6.686)
Outras despesas com marketing	(135)	(17)	(1.323)	(689)
	<u>(498)</u>	<u>(1.211)</u>	<u>(13.851)</u>	<u>(12.090)</u>

16.3. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Provisões para riscos	(9.311)	649	(18.708)	(2.944)
Ganho e perda com participações (i)	469	(149)	(11.798)	1.091
Outras receitas e despesas, líquidas	4.746	235	481	4.788
	<u>(4.096)</u>	<u>735</u>	<u>(30.025)</u>	<u>2.935</u>

- (i) Perda com a alienação da participação societária da Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. no valor de R\$ 13.761.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
<u>Resultado financeiro</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	534	266	1.345	1.342
Variação monetária ativa	656	-	691	8
Juros sobre contas a receber (i)	2	31	2.058	2.775
	<u>1.192</u>	<u>297</u>	<u>4.094</u>	<u>4.125</u>
<u>Despesas financeiras</u>				
Variação monetária passiva	(9)	(4)	(396)	(155)
Juros sobre financiamento de construção	-	-	(47)	(853)
Juros sobre capital de giro	(6)	(8)	(6)	(8)
Juros e custos de transação sobre Debêntures	(4.146)	(6.624)	(4.146)	(6.624)
Juros e custos de transação sobre CRI	(1.147)	(549)	(1.147)	(549)
Descontos concedidos	-	-	(613)	(720)
Outras despesas	(560)	(55)	(1.274)	(490)
	<u>(5.868)</u>	<u>(7.240)</u>	<u>(7.629)</u>	<u>(9.399)</u>
Resultado financeiro	<u>(4.676)</u>	<u>(6.943)</u>	<u>(3.535)</u>	<u>(5.274)</u>

(i) Refere-se aos juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) das unidades concluídas financiadas diretamente pela Companhia.

18. RECONCILIAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(48.536)	7.110	(45.443)	12.604
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de crédito (débito) de imposto de renda e contribuição social	16.502	(2.417)	15.451	(4.285)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	(2.464)	8.978	232	1.763
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	(1.111)	2.649
Créditos fiscais não constituídos	(14.038)	(6.561)	(18.596)	(5.260)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.024)</u>	<u>(5.133)</u>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(5.079)	(4.854)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	1.055	(279)
Alíquota efetiva	-	-	-	40,73%

Notas Explicativas**19. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS - CONSOLIDADO**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.3, das Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, emitidas em 20 de fevereiro de 2025, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias. Em atendimento aos parágrafos nº 20 e nº21 do ICPC 01 e ao Ofício Circular CVM/SEP 02/2018, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados, e os adiantamentos recebidos estão apresentados nas rubricas “credores por aquisição de imóveis” e “adiantamentos de clientes” (vide nota explicativa nº 13).

As informações referentes aos Empreendimentos em construção em 31 de março de 2025 e de 2024 são como segue:

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
<u>(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</u>		
(+) Receita bruta total de vendas	2.299.437	1.818.736
(-) Receita bruta total apropriada	(1.634.707)	(1.054.389)
(=) Saldo de receita a apropriar	<u>664.730</u>	<u>764.347</u>
 (+) Custo total dos imóveis vendidos	1.577.698	1.236.711
(-) Custo total apropriado	(1.137.333)	(731.680)
(=) Saldo de custo a apropriar	<u>440.365</u>	<u>505.031</u>
 Resultado a apropriar (i)	<u>224.365</u>	<u>259.316</u>

(i) Valor não contempla custo financeiro, provisão de garantia, provisões para distrato, ajuste a valor presente, impostos sobre receita e perdas com créditos de liquidação duvidosa.

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
<u>Valores não refletidos nas demonstrações financeiras</u>		
12 meses	285.229	315.737
Acima de 12 meses	155.136	189.294
	<u>440.365</u>	<u>505.031</u>

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros Ativos de risco. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração.

	Controladora		Consolidado		
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	Classificação
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	56.373	9.990	182.477	183.902	Custo amortizado
Contas a receber	4.920	7.062	698.648	718.758	Custo amortizado
Partes relacionadas	17.161	5.792	24.415	29.391	Custo amortizado
<u>Passivos financeiros</u>					
Empréstimos e financiamentos	-	-	297.406	255.425	Custo amortizado
Debêntures	90.476	124.766	90.476	124.766	Custo amortizado
Certificados de Recebíveis Imobiliários	230.435	224.181	230.435	224.181	Custo amortizado
Fornecedores	2.678	3.963	48.240	41.095	Custo amortizado
Distratos a pagar	-	-	5.059	4.134	Custo amortizado
Permuta financeira	-	-	107.326	117.709	Custo amortizado
Obrigação por aquisição de imóveis	-	-	45.586	11.930	Custo amortizado
Valores a pagar com partes relacionadas	161.175	41.759	21.915	29.434	Custo amortizado

Notas Explicativas

A operação da Companhia está sujeita aos fatores de riscos abaixo descritos:

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação das unidades residenciais comercializadas nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de março de 2025, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Os vencimentos dos instrumentos financeiros que impactam a liquidez da Companhia são conforme segue:

Controladora

	31/03/2025				31/12/2024			
	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores
Até 1 ano	-	77.217	44.448	2.678	-	79.420	43.989	3.963
De 2 a 3 anos	-	13.259	172.131	-	-	45.346	115.353	-
De 4 a 5 anos	-	-	13.856	-	-	-	64.839	-
Total	-	90.476	230.435	2.678	-	124.766	224.181	3.963

Consolidado

	31/03/2025				31/12/2024			
	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores
Até 1 ano	108.618	77.217	44.448	48.240	3.403	79.420	43.989	41.095
De 2 a 3 anos	188.788	13.259	172.131	-	252.022	45.346	115.353	-
De 4 a 5 anos	-	-	13.856	-	-	-	64.839	-
Total	297.406	90.476	230.435	48.240	255.425	124.766	224.181	41.095

b) Gestão do capital social

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

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia poderá efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos Empréstimos.

Notas Explicativas

O cálculo do índice de alavancagem, definido como o quociente da divisão entre o patrimônio líquido pela dívida líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (nota explicativa nº 8)	320.911	348.947	618.317	604.372
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (nota explicativa nº 4)	(56.373)	(9.990)	(182.477)	(183.902)
Dívida líquida	<u>264.538</u>	<u>338.957</u>	<u>435.840</u>	<u>420.470</u>
Patrimônio líquido	787.304	835.840	842.510	886.006
Alavancagem	33,60%	40,55%	51,73%	47,46%

Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de março de 2025 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia.

- (a) Aplicações financeiras, Empréstimos e financiamentos indexados ao CDI.
- (b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR).
- (c) Contas a receber, Empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

O cenário considerado foi Provável: mais provável, avaliação da Administração conforme descrita no quadro abaixo.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Operação	Indexador	Base	Taxa esperada	Cenário base	Cenários - Alta 10%	Cenários - Queda 10%
Aplicações financeiras	CDI	83.054	11,27%	9.360	-	8.424
Contas a receber - imóveis em construção	INCC	687.548	5,41%	37.191	-	33.472
Empréstimos	CDI	81.450	11,27%	9.179	10.097	-
Empréstimos	TR	213.950	1,32%	2.821	3.103	-
Empréstimos	POUPANÇA	2.006	6,94%	139	153	-
Debêntures	CDI	90.476	11,27%	10.197	11.217	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	CDI	230.435	11,27%	25.970	28.567	-

As taxas futuras do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (11,27%), consideram um horizonte de 12 meses a partir de 31 de março de 2025, com base nas taxas futuras disponibilizadas no website da B3.

As taxas futuras do INCC (5,41%), consideram a média das variações mensais dos últimos 12 meses deste Índice, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, uma vez que não há dados públicos sobre as taxas futuras desta natureza.

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

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos Empréstimos.

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

c) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de Empreendimentos Imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de Empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor. Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos Imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos Empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador.
- Inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

21. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

As transações que não afetaram caixa e as demonstrações de fluxo de caixa, nos exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, estão demonstradas abaixo:

	Controladora e consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Aquisição de terreno por meio de permutas	21.000	-
Juros capitalizados	17.087	9.292
Distribuição de dividendos com créditos de partes relacionadas	474	8.340
Aumento de capital com capitalização de reservas e/ou partes relacionadas	9.122	20.391

22. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliária, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos nestes Empreendimentos.

Assim como mencionado na nota explicativa nº 2.2, das Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, emitidas em 20 de fevereiro de 2025, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, elas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

Notas Explicativas

A seguir, é apresentada os saldos dos ativos, passivos, patrimônio líquido e participação de não controladores da Companhia por segmento em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

	Kazzas Incorp. Consolidado		Kallas Incorp. Consolidado		Total Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Total do ativo	1.129.808	1.096.045	810.859	820.348	1.940.667	1.916.393
Total do passivo	437.752	425.884	660.405	604.503	1.098.157	1.030.387
Patrimônio líquido	685.252	664.231	102.052	171.609	787.304	835.840
Participação não controladores	6.804	5.930	48.402	44.236	55.206	50.166

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos custos da Companhia por segmento para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024:

Descrição	31/03/2025		
	Kazzas Incorp.	Kallas Incorp.	Consolidado
	Consolidado	Consolidado	
Receita líquida de vendas e serviços	194.753	14.294	209.047
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(157.727)	(11.354)	(169.081)
(=) Lucro bruto	<u>37.026</u>	<u>2.940</u>	<u>39.966</u>
Equivalência patrimonial			682
Resultado operacional			(82.556)
Resultado financeiro líquido			(3.535)
Imposto de renda e contribuição social			(4.024)
Prejuízo			<u>(49.467)</u>

Descrição	31/03/2024		
	Kazzas Incorp.	Kallas Incorp.	Consolidado
	Consolidado	Consolidado	
Receita líquida de vendas e serviços	161.651	89.234	250.885
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(128.947)	(77.018)	(205.965)
(=) Lucro bruto	<u>32.704</u>	<u>12.216</u>	<u>44.920</u>
Equivalência patrimonial			5.186
Resultado operacional			(32.228)
Resultado financeiro líquido			(5.274)
Imposto de renda e contribuição social			(5.133)
Lucro líquido			<u>7.471</u>

23. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Em 14 de maio de 2025, o Conselho da Administração aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou a sua divulgação.

Notas Explicativas

Divulgação de Resultados

1T25

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

www.ri.grupokallas.com.br

GRUPO
kallas

São Paulo, 14 de Maio de 2025, a **Kallas Incorporações e Construções S.A.** ("Kallas" ou "Grupo Kallas") apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2025 (1T25). As comparações referem-se ao trimestre anterior (4T24), ao mesmo período de 2024 (1T24) e ao último ano (2024).

O GRUPO KALLAS

Kazzas

Com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão desenvolver e entregar empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade.

Kallas

Com foco em empreendimentos de altíssimo, alto e médio padrão, seu foco é desenvolver projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da cidade

KV

Empresa intermediadora responsável pelas vendas dos empreendimentos da Companhia por meio da equipe de corretores altamente qualificados.



Sumário

Mensagem da Administração.....	4
Principais Indicadores.....	5
Lançamentos.....	6
Venda Bruta	7
Velocidade de Vendas (VSO).....	8
Distratos.....	9
Estoque.....	10"
Landbank.....	12
Indicadores Financeiros	13
Receita Líquida	13
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados.....	14
Lucro Bruto e Margem Bruta.....	15
Despesas Comerciais.....	16
Despesas Gerais e Administrativas	17
Lucro Líquido e Margem Líquida	18
Lucro Operacional e EBITDA Ajustado.....	18
Endividamento	20
Geração / consumo de caixa	21
Contato RI.....	22
Anexos.....	23
Demonstração de Resultados.....	24
Balanço Patrimonial	25

Mensagem da Administração

O primeiro trimestre de 2025 foi marcado por eventos pontuais que impactaram nossos resultados. Registramos um volume de distratos acima da nossa média, vendas abaixo das expectativas sobretudo no segmento Kallas, e uma decisão estratégica de descontinuar um projeto após reavaliação da Companhia. Como resultado, registramos um prejuízo contábil neste trimestre.

Estamos confiantes de que os lançamentos planejados para 2025 contribuirão de forma relevante para a recuperação dos nossos resultados ao longo dos próximos trimestres. Seguimos comprometidos e com disciplina financeira, colocando frentes periódicas de redução de custos, redução do endividamento e seu custo e excelência operacional, visando e a geração de valor sustentável para nossos acionistas, clientes e parceiros.

O Grupo Kallas segue otimista em relação a normalização da cadeia de insumos e mão de obra para os próximos períodos, e olhando para o futuro, a Margem REF observada é de 33,8% sem considerar os impostos, AVP – Ajuste a Valor Presente e provisões para distrato.

O *Landbank* encerrou o primeiro trimestre de 2025 com R\$5,3 bilhões em VGV Potencial.

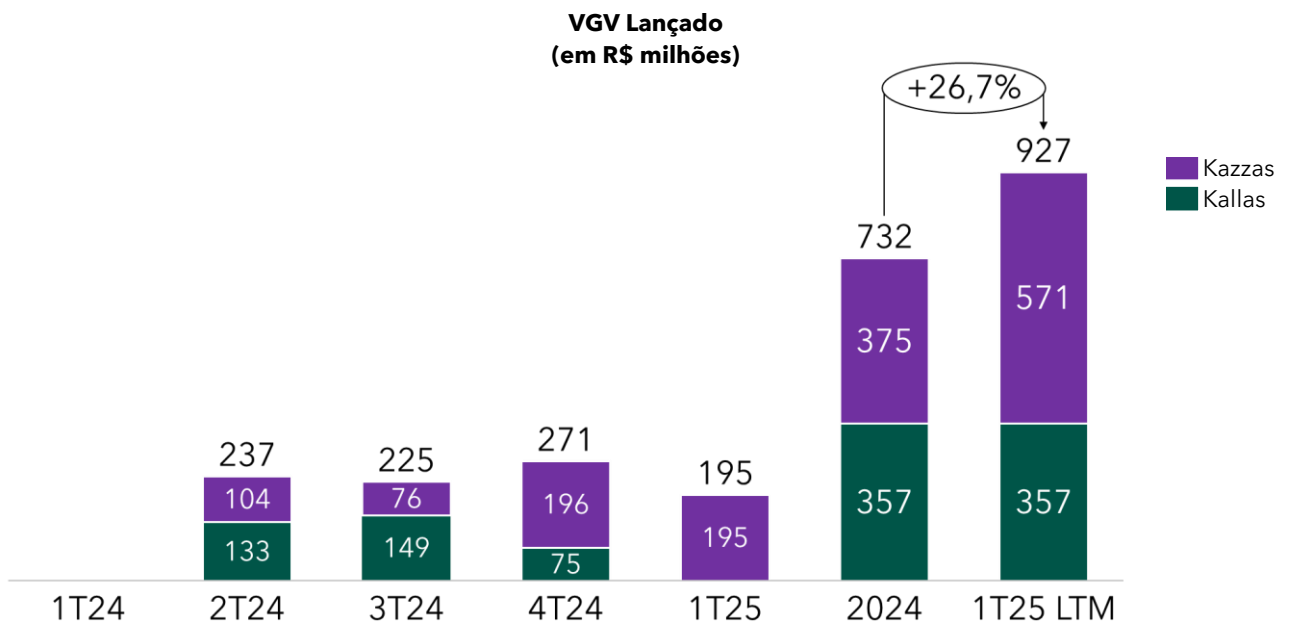
O Grupo Kallas entende que está bem estruturado, confia em seu corpo diretivo e colaboradores para continuar sua trajetória de mais de 40 anos de resultados positivos.

Principais Indicadores

	1T25	4T24	Var. (%)	1T24	Var. (%)	1T25 LTM	2024	Var. (%)
Operacionais								
Lançamentos								
Número de Empreendimentos Lançados	2	2	0,0%	-	-	8	6	33,3%
Unidades Lançadas	831	847	-1,9%	-	-	3.033	2.202	37,7%
VGv Lançado (R\$ milhões)	195,34	270,85	-27,9%	-	-	927,28	731,94	26,7%
VGv Lançado Ex. Permuta (R\$ milhões)	195,34	270,85	-27,9%	-	-	907,38	712,04	27,4%
VGv Lançado Grupo Kallas (R\$ milhões)	164,50	270,85	-39,3%	-	-	735,84	571,34	28,8%
Participação Grupo Kallas	84,2%	100,0%	-15,8 p.p.	n.a.	n.a.	79,4%	78,1%	1,3 p.p.
Vendas Contratadas								
Unidades Vendidas	839	950	-11,7%	1.161	-27,7%	5.088	5.410	-6,0%
Vendas Contratadas Total (R\$ milhões)	273,98	307,71	-11,0%	447,37	-38,8%	1.712,61	1.885,99	-9,2%
Vendas Contratadas Grupo Kallas (R\$ milhões)	260,12	278,18	-6,5%	366,73	-29,1%	1.467,34	1.573,96	-6,8%
Participação Grupo Kallas	94,9%	90,4%	4,5 p.p.	82,0%	13,0 p.p.	85,7%	83,5%	2,2 p.p.
Distratos Total (R\$ milhões)	116,77	50,47	131,4%	46,76	149,7%	288,68	218,67	32,0%
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas Total (R\$ milhões)	157,22	257,24	-38,9%	400,61	-60,8%	1.423,94	1.667,33	-14,6%
Vendas Líquidas Grupo Kallas (R\$ milhões)	163,42	230,92	-29,2%	325,56	-49,8%	1.208,83	1.370,97	-11,8%
Participação do Grupo Kallas	103,9%	89,8%	14,2 p.p.	81,3%	22,7 p.p.	84,9%	82,2%	2,7 p.p.
Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	209,05	288,91	-27,6%	250,89	-16,7%	1.212,70	1.254,53	-3,3%
Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)	55,46	68,49	-19,0%	54,86	1,1%	286,32	285,71	0,2%
Margem Bruta Ajustada	26,5%	23,7%	2,8 p.p.	21,9%	4,7 p.p.	23,6%	22,8%	0,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ milhões)	- 49,47	13,30	n.a.	7,47	n.a.	1,76	58,70	-97,0%
Margem Líquida	-23,5%	4,6%	-28,1 p.p.	3,0%	-26,5 p.p.	0,1%	4,7%	-4,5 p.p.

Lançamentos

No primeiro trimestre de 2025, lançamos a 2ª Fase do empreendimento Kz Carapicuíba e Clube Kazzas Tiquatira, sendo este último com 100% de participação Kallas.

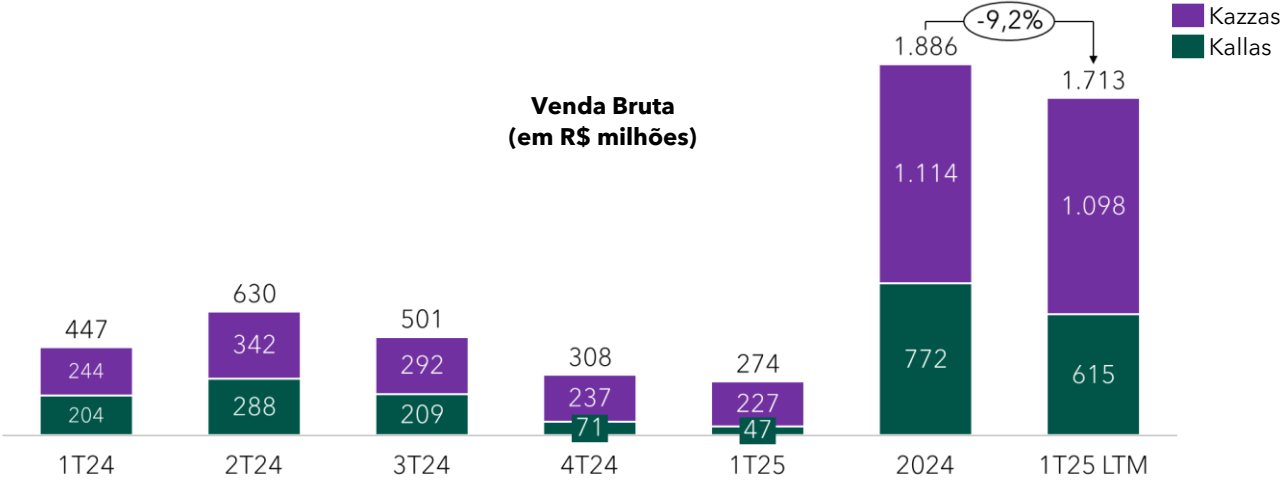


Participação

Kallas	n.a.	50,0%	50,0%	100,0%	n.a.	60,5%	60,5%
Kazzas	n.a.	87,0%	91,5%	100,0%	84,2%	94,7%	91,1%
Grupo	n.a.	66,2%	64,0%	64,0%	84,2%	78,1%	79,4%

Venda Bruta

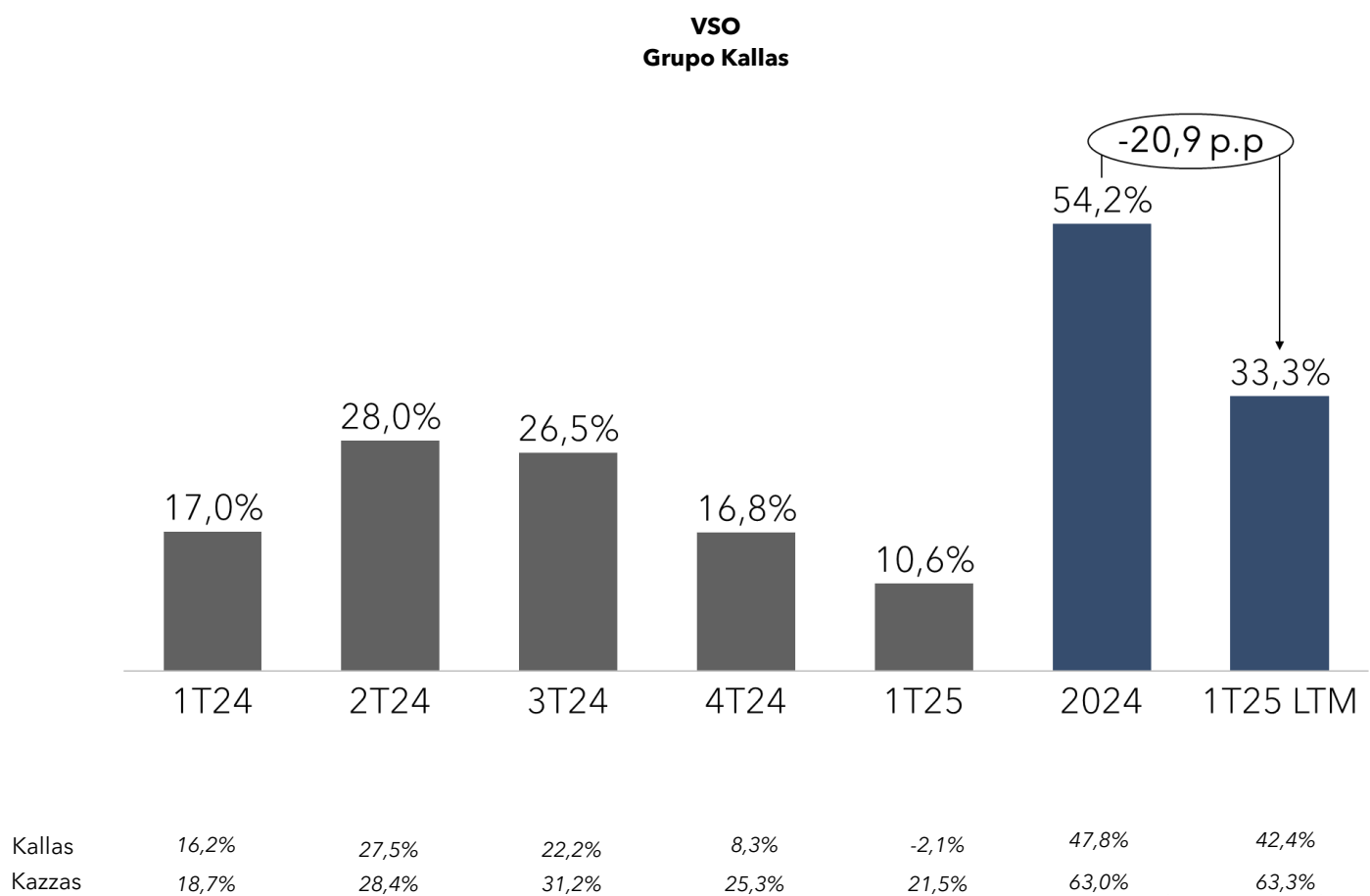
Venda Bruta
(em R\$ milhões)



Participação

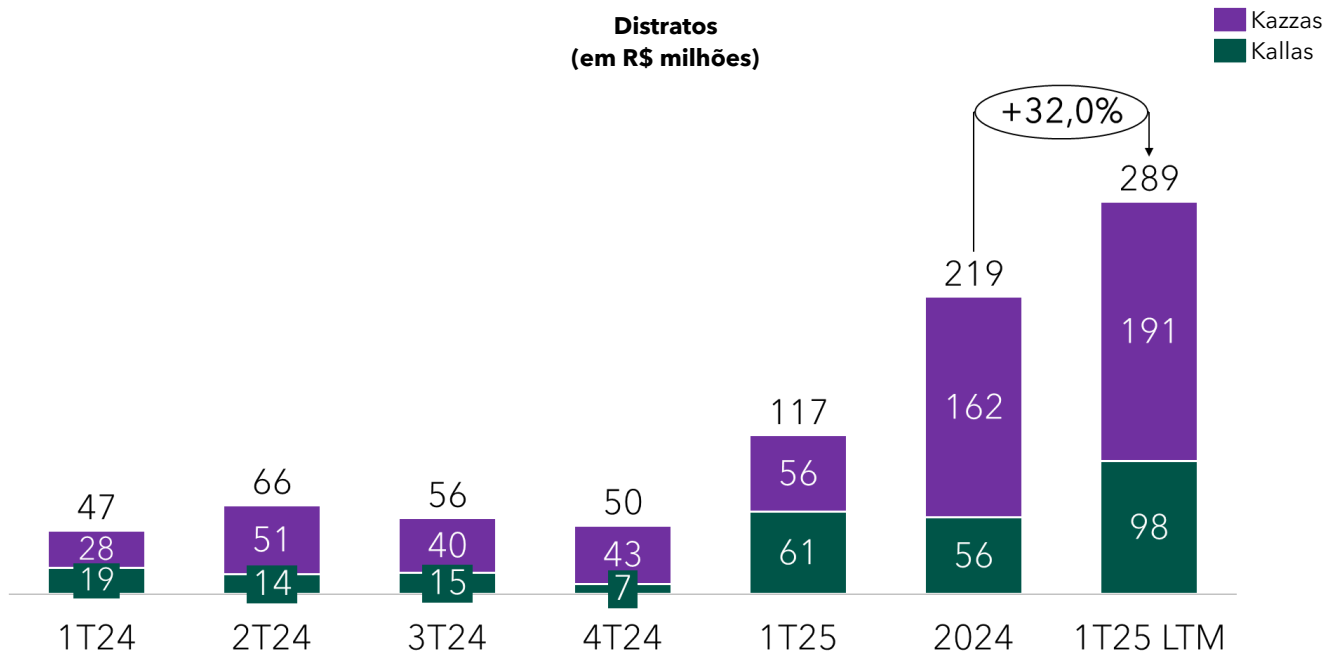
Kallas	64,3%	62,9%	63,6%	74,3%	83,3%	64,5%	66,0%
Kazzas	96,7%	96,0%	98,2%	95,2%	97,3%	96,6%	96,7%
Grupo	82,0%	80,9%	83,8%	90,4%	94,9%	83,5%	85,7%

Velocidade de Vendas (VSO)



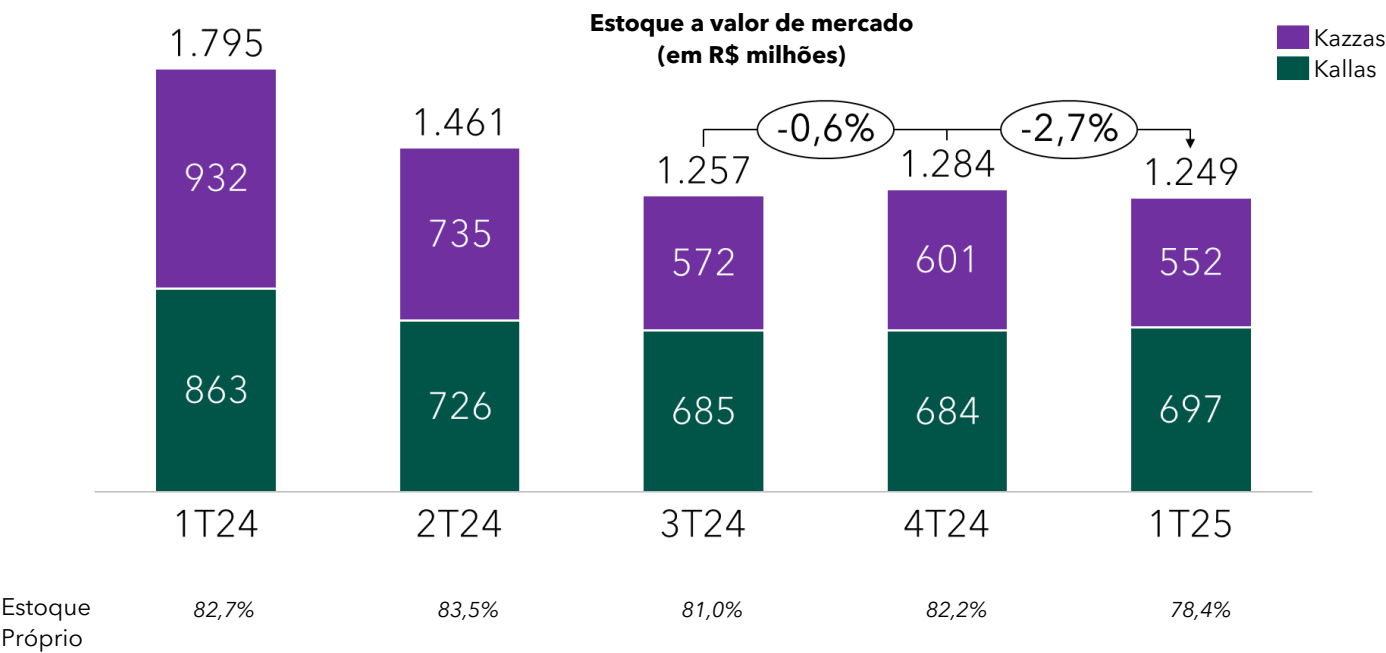
Distratos

Tivemos um evento pontual e singular que justificou o aumento, com reflexo sobretudo na Kallas.

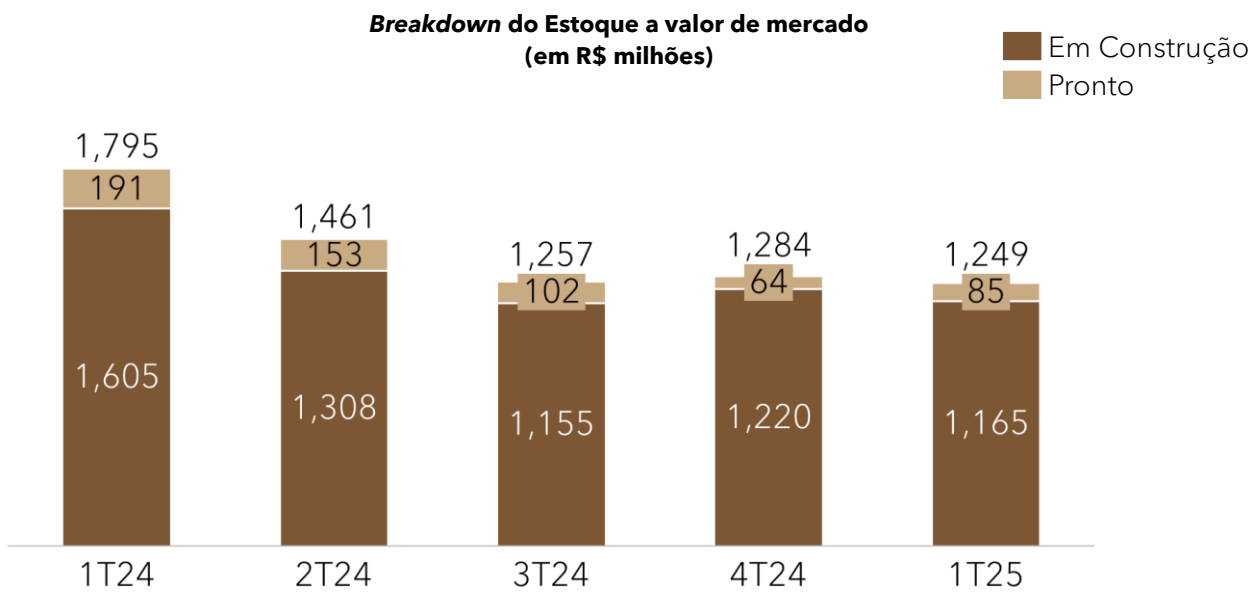


Estoque

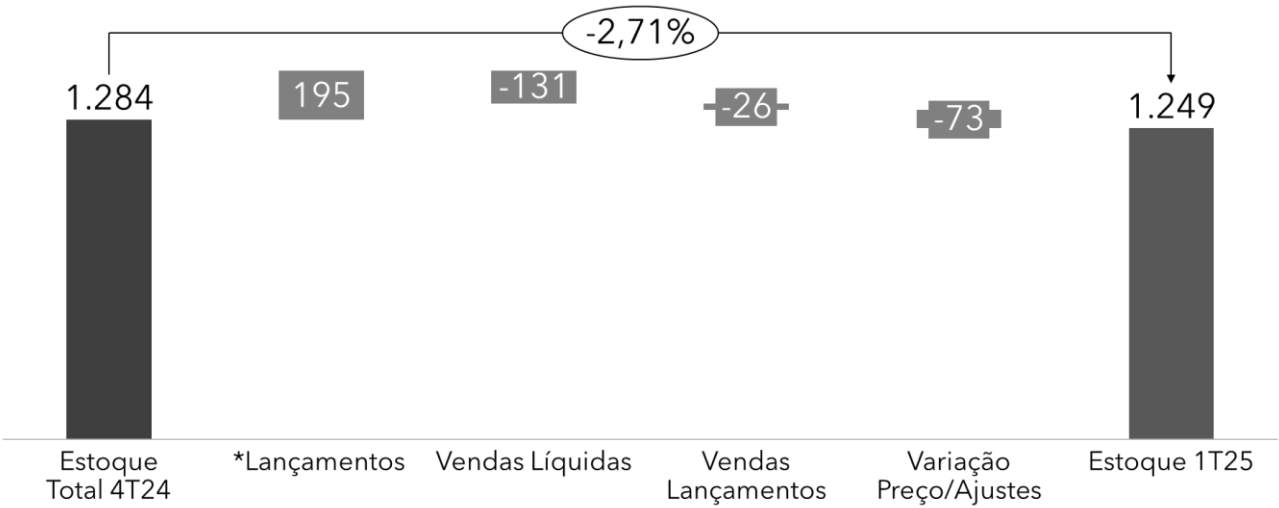
No primeiro trimestre de 2025 (1T25), o Grupo Kallas encerrou com um volume de estoque avaliado em aproximadamente R\$ 1,254 bilhão.



O Estoque Pronto do Grupo Kallas segue em patamar baixo.



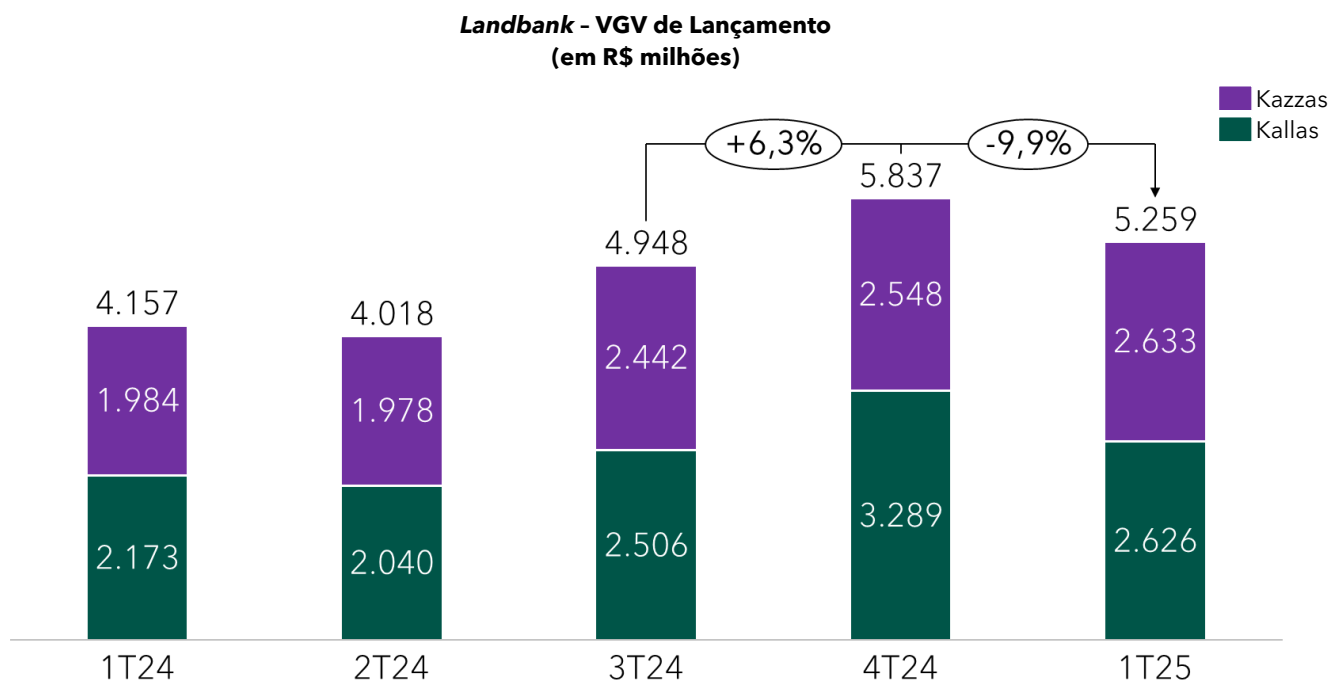
Variação do Estoque
(em R\$ milhões)



*VGV lançado excluindo as permutas

Landbank

No primeiro trimestre de 2025, a Companhia encerrou o seu banco de terrenos com R\$5,3 bilhões em VGV Potencial, como apresentado no gráfico abaixo:



A Companhia mantém sua estratégia de equilíbrio entre as marcas Kallas e Kazzas, o que pode ser observado pela distribuição proporcional do Landbank, conforme gráfico acima.

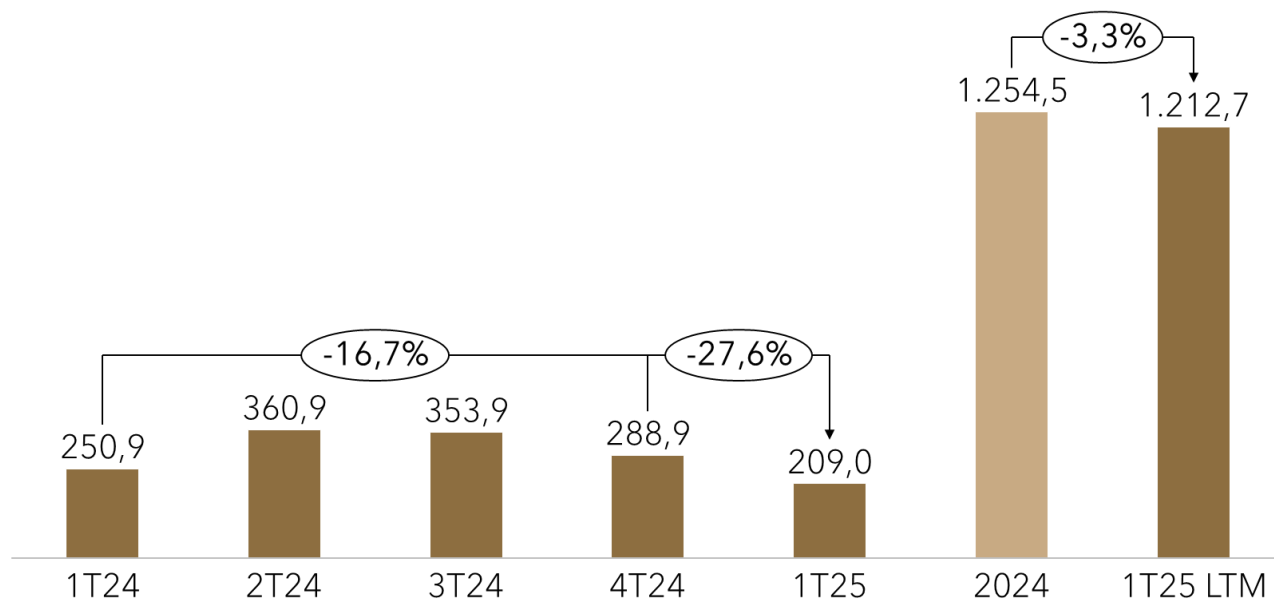
Indicadores Financeiros

Receita Líquida

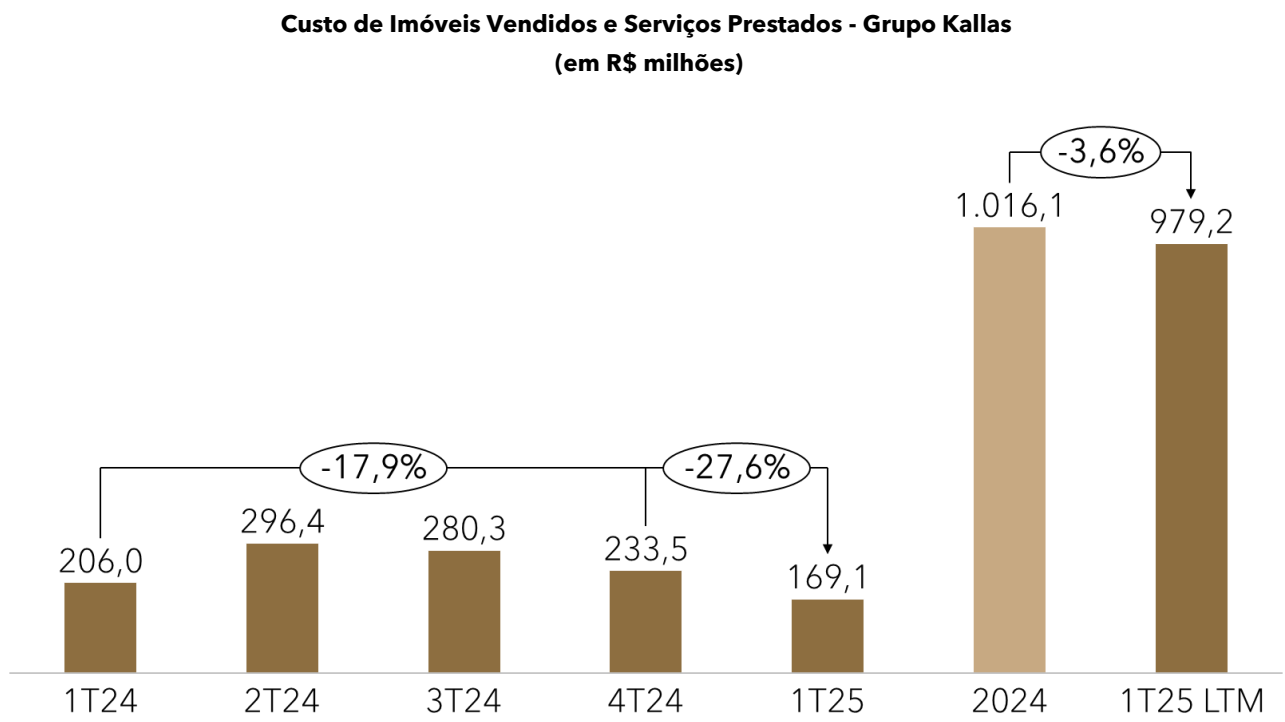
O reconhecimento da receita é feito de acordo com o andamento do POC (*Percentage of Completion*), e a companhia atingiu o patamar de Receita que reflete o seu porte atual depois do crescimento operacional executado.

Receita Líquida (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Receita operacional bruta com venda de imóveis	203,93	283,57	-28,1%	241,83	-15,7%	1.196,66	1.234,56	-3,1%
Receita operacional bruta com prestação de serviços, comissões e corretagens	6,63	23,16	-71,4%	11,62	-42,9%	60,66	65,65	-7,6%
Outras Receitas	3,75	1,92	94,9%	1,44	159,7%	9,09	6,79	34,0%
(-) Deduções da Receita	(0,54)	(12,89)	-95,8%	3,03	-117,7%	(24,34)	(20,77)	17,2%
(-) Impostos incidentes	(4,73)	(6,86)	-31,1%	(7,04)	-32,8%	(29,38)	(31,69)	-7,3%
Receita operacional líquida	209,05	288,91	-27,6%	250,89	-16,7%	1.212,70	1.254,53	-3,3%

Receita Líquida - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



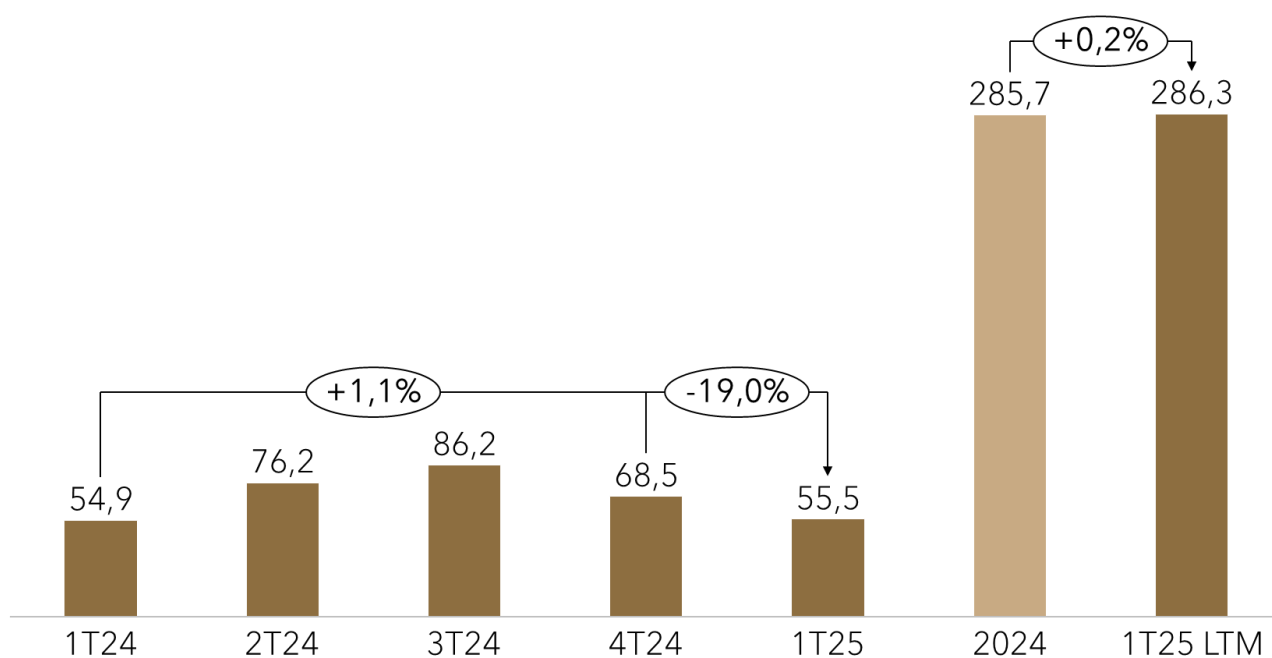
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados



Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Receita Líquida	209,05	288,91	-27,6%	250,89	-16,7%	1.212,70	1.254,53	-3,3%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(169,08)	(233,50)	-27,6%	(205,97)	-17,9%	(979,23)	(1.016,12)	-3,6%
Lucro Bruto	39,97	55,41	-27,9%	44,92	-11,0%	233,46	238,42	-2,1%
Margem Bruta	19,1%	19,2%	-0,1 p.p.	17,9%	1,2 p.p.	19,3%	19,0%	0,2 p.p.
Custo Financeiro	(15,50)	(13,08)	18,5%	(9,94)	56,0%	(52,85)	(47,29)	11,8%
Lucro bruto Ajustado1	55,46	68,49	-19,0%	54,86	1,1%	286,32	285,71	0,2%
Margem Bruta Ajustada1	26,5%	23,7%	2,8 p.p.	21,9%	4,7 p.p.	23,6%	22,8%	0,8 p.p.

Lucro Bruto Ajustado (em R\$ Milhões) - Grupo Kallas



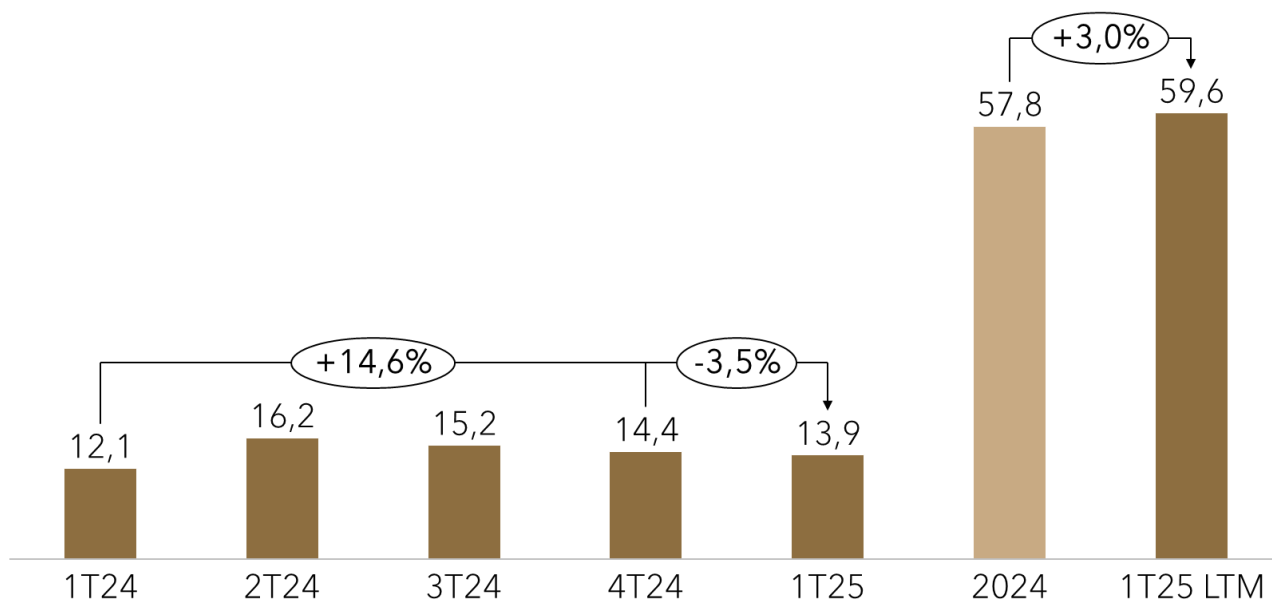
¹: Ajustado por juros capitalizados

Despesas Comerciais

A Companhia entende que já alcançou um patamar saudável e competitivo para o indicador, mas segue estudando eficiência e inovação em todas as frentes.

Despesas Comerciais (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Despesas com Comissões e Corretagens	2,20	1,96	12,2%	1,58	38,6%	7,25	6,64	9,2%
Despesas com Estande de Vendas	2,55	0,35	628,3%	3,13	-18,6%	11,03	11,61	-5,0%
Despesas com Propaganda e Publicidade	7,78	9,07	-14,1%	6,69	16,4%	34,50	33,40	3,3%
Outras Despesas com Marketing	1,32	2,98	-55,6%	0,69	92,0%	6,79	6,16	10,3%
Total	13,85	14,36	-3,5%	12,09	14,6%	59,57	57,81	3,0%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	6,6%	5,0%	1,7 p.p.	4,8%	1,8 p.p.	4,9%	4,6%	0,3 p.p.

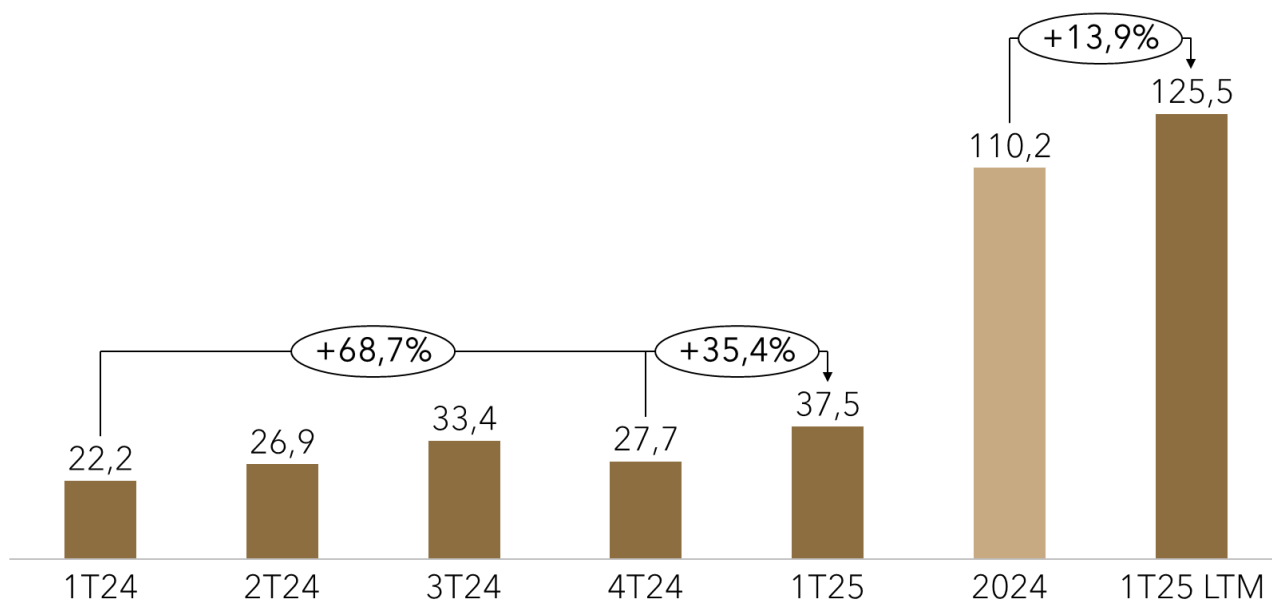
Despesas Comerciais - Grupo Kallas (em R\$ milhões)



Despesas Gerais e Administrativas

Despesas Gerais e Administrativas (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Despesas com Mão de Obra	21,82	12,42	75,7%	9,52	129,3%	64,67	52,37	23,5%
Despesas com Terceiros	14,98	14,20	5,5%	11,18	34,0%	55,83	52,03	7,3%
Despesas com Imóveis Concluídos	0,68	1,05	-35,1%	1,52	-55,0%	4,97	5,81	-14,4%
Total	37,48	27,67	35,4%	22,21	68,7%	125,48	110,21	13,9%
Despesas Gerais e Administrativas / Receita Líquida	17,9%	9,6%	8,3 p.p.	8,9%	9,1 p.p.	10,3%	8,8%	1,6 p.p.

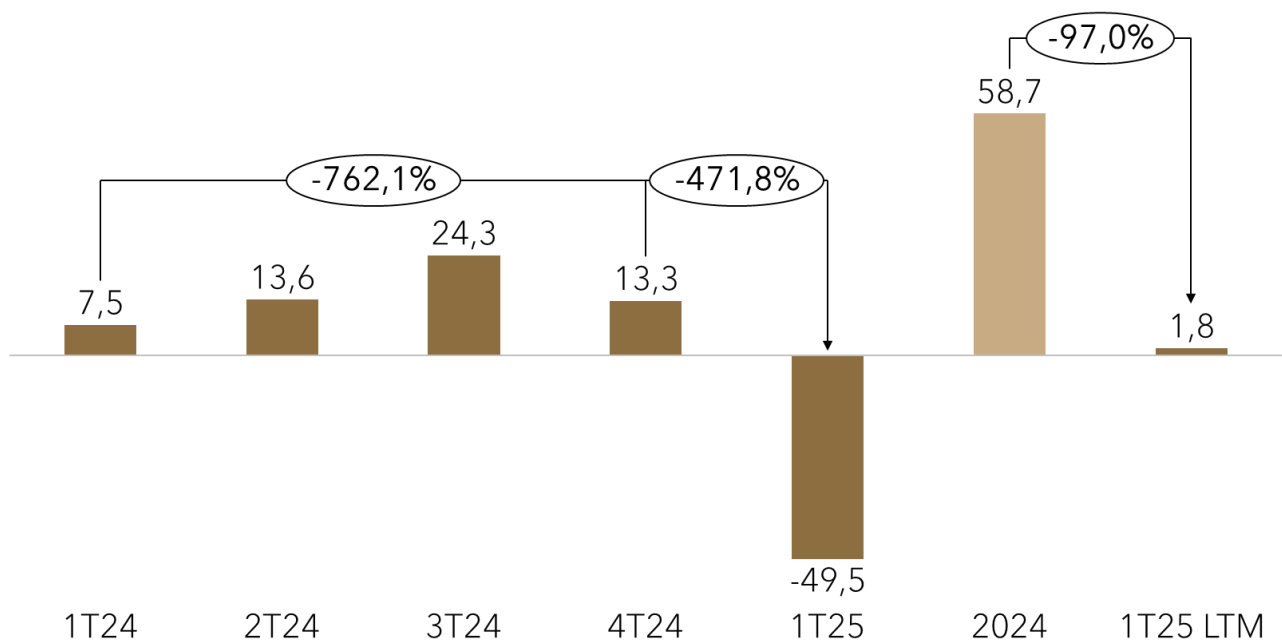
Despesas Gerais e Administrativas - Grupo Kallas (em R\$ milhões)



Lucro Líquido e Margem Líquida

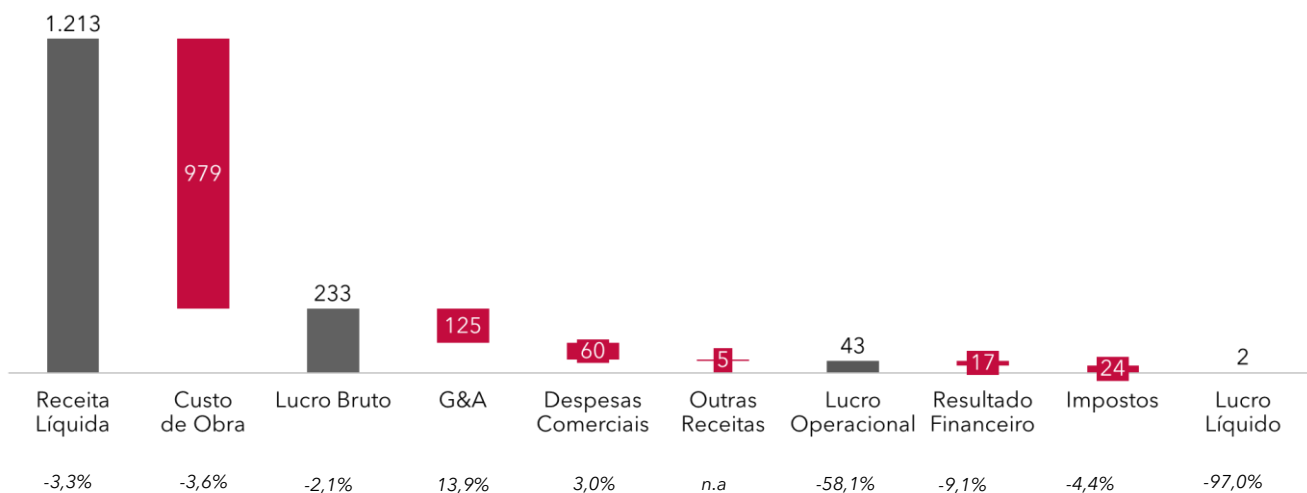
Lucro Líquido (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Lucro Bruto	39,97	55,41	-27,9%	44,92	-11,0%	233,46	238,42	-2,1%
Despesas Operacionais	(81,87)	(32,37)	152,9%	(27,04)	202,8%	(190,35)	(135,51)	40,5%
Resultado Financeiro	(3,54)	(4,23)	-16,4%	(5,27)	-33,0%	(17,41)	(19,14)	-9,1%
Impostos	(4,02)	(5,51)	-26,9%	(5,13)	-21,6%	(23,96)	(25,07)	-4,4%
Lucro Líquido	(49,47)	13,30	-471,8%	7,47	-762,1%	1,76	58,70	-97,0%
Margem Líquida	-23,7%	4,6%	-28,3 p.p.	3,0%	-26,6 p.p.	0,1%	4,7%	-4,5 p.p.

Lucro Líquido (em R\$ milhões) - Grupo Kallas



Demonstrações de Resultado - R\$ milhões

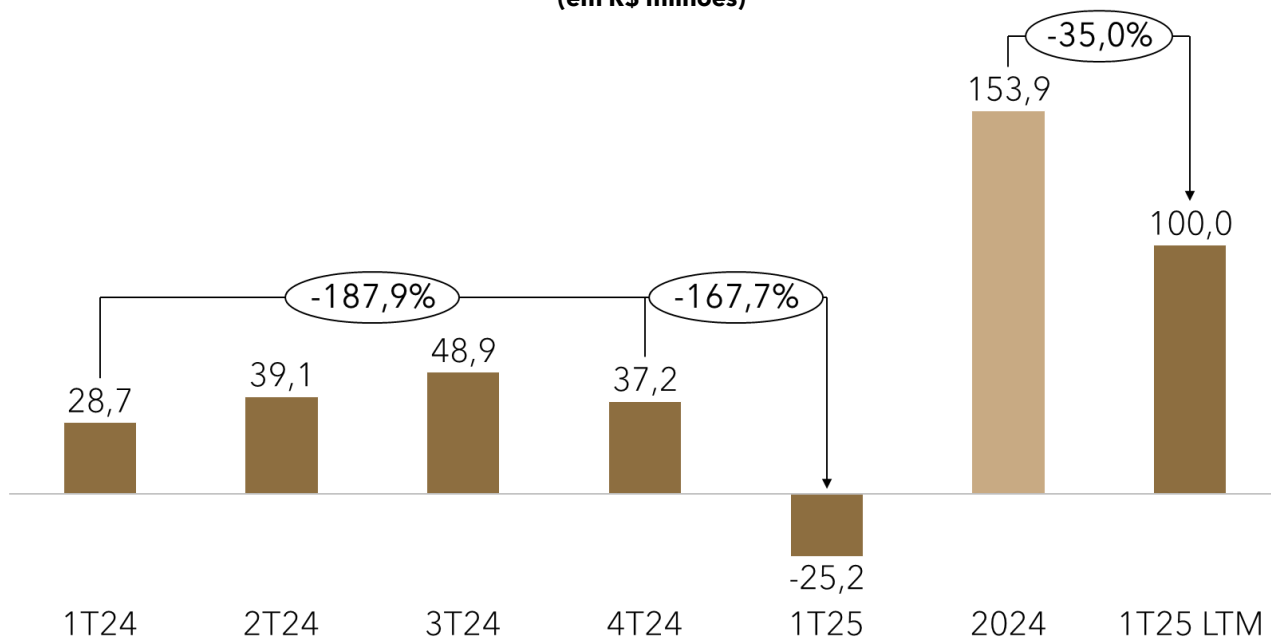
1T25 LTM x 2024 (Δ%)



Lucro Operacional e EBITDA Ajustado

EBITDA (em R\$ milhões)	1T25	4T24	var.	1T24	var.	1T25 LTM	2024	var.
Receita Líquida	209,05	288,91	-27,6%	250,89	-16,7%	1.212,70	1.254,53	-3,3%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(169,08)	(233,50)	-27,6%	(205,97)	-17,9%	(979,23)	(1.016,12)	-3,6%
Despesas Comerciais	(13,85)	(14,36)	-3,5%	(12,09)	14,6%	(59,57)	(57,81)	3,0%
Despesas Gerais e Administrativas	(37,48)	(27,67)	35,4%	(22,21)	68,7%	(125,48)	(110,21)	13,9%
Outras despesas operacionais	(30,55)	9,65	-416,4%	7,26	-520,8%	(5,30)	32,50	-116,3%
Lucro Operacional (Antes do Resultado Financeiro)	(41,91)	23,03	-281,9%	17,88	-334,4%	43,12	102,90	-58,1%
Despesas de Depreciação	1,20	1,12	7,1%	0,86	39,3%	4,07	3,73	9,1%
EBITDA	(40,71)	24,16	-268,5%	18,74	-317,2%	47,18	106,63	-55,8%
Margem EBITDA	-19,5%	8,4%	-27,8 p.p.	7,5%	-26,9 p.p.	3,9%	8,5%	-4,6 p.p.
Custo Financeiro	(15,50)	(13,08)	18,5%	(9,94)	56,0%	(52,85)	(47,29)	11,8%
EBITDA Ajustado²	(25,21)	37,23	-167,7%	28,68	-187,9%	100,03	153,92	-35,0%
Margem EBITDA Ajustada²	-12,1%	12,9%	-24,9 p.p.	11,4%	-23,5 p.p.	8,2%	12,3%	-4,0 p.p.

EBITDA Ajustado² - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



²: Ajustado por juros capitalizados

Geração/ Consumo de Caixa

É importante ressaltar ainda que a Companhia tem amortização as parcelas da debênture emitida em 2021 e realizou investimentos na compra de terrenos. Mesmo com a queima de caixa apresentada no período, o importante volume de repasses apresentado garantiu a manutenção do patamar de Caixa.

Geração / Consumo de caixa (em R\$ milhões)	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Variação de Caixa e Caixa Equivalente	(8,23)	129,29	(51,94)	10,00	(1,43)
Variação de Empréstimo e Financiamentos	21,76	17,97	(39,90)	(38,75)	(41,98)
Variação de Debênture	4,33	(6,39)	35,16	(4,33)	34,29
Variação de Certificado de Recebível Imobiliário	(4,65)	(91,85)	(4,99)	2,75	(6,25)
Geração / Consumo de caixa	13,21	49,03	(61,67)	(30,32)	(15,37)



Contato RI

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

<http://ri.grupokallas.com.br/>

Equipe de RI

Matheus Kuhn, CFA - CFO

Rodrigo Nabarro - RI

Evandro Ribeiro - RI

Lucas Zorzenoni - RI



Anexos

Demonstração de Resultados

	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	% Variação
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	209.047	250.885	-16,7%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(169.081)	(205.965)	-17,9%
LUCRO BRUTO	39.966	44.920	-11,0%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(37.478)	(22.210)	68,7%
Despesas comerciais	(13.851)	(12.090)	14,6%
Despesas de depreciação	(1.202)	(863)	39,3%
Resultado de equivalência patrimonial	682	5.186	-86,8%
Outras receitas (despesas)	(30.025)	2.935	-1123,0%
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(41.908)	17.878	-334,4%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(3.535)	(5.274)	-33,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(45.443)	12.604	-460,5%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(5.079)	(4.854)	4,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.055	(279)	-478,1%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	(49.467)	7.471	-762,1%
ATRIBUÍVEL AOS:			
Acionistas Controladores	(48.536)	7.110	-782,6%
Acionistas não Controladores	(931)	361	-357,9%
LUCRO POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - em Reais	(358)	52	-788,5%

Balanco Patrimonial

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 MARÇO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	182.477	183.902
Clientes de incorporação	540.862	495.958
Prestação de serviços a receber	7.873	10.109
Adiantamentos a terceiros	9.602	11.446
Imóveis a comercializar	635.740	619.952
Depósitos judiciais	-	-
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	1.376.554	1.321.367
NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo -		
Clientes de incorporação	149.913	212.691
Imóveis a comercializar	205.702	178.973
Impostos a recuperar	2.952	2.593
Depósitos judiciais	11.229	10.507
Partes relacionadas	24.415	29.391
Outros créditos	40.112	34.390
	434.323	468.545
Investimentos	101.063	98.256
Imobilizado	14.734	14.421
Intangível	13.993	13.804
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	564.113	595.026
TOTAL DO ATIVO	1.940.667	1.916.393
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
CIRCULANTE		
Fornecedores	48.240	41.095
Obrigações trabalhistas	11.179	9.341
Obrigações tributárias	5.926	5.866
Impostos diferidos	20.281	19.552
Adiantamentos de clientes	73.300	75.375
Distratos a pagar	5.059	4.134
Empréstimos e financiamentos	108.618	3.403
Debentures	77.217	79.420
Certificados de Recebíveis Imobiliários	44.448	43.989
Obrigações por aquisição de imóveis	11.628	4.894
Partes relacionadas	21.915	29.434
Provisão para perdas em controladas	1.289	2.910
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	429.100	319.413
NÃO CIRCULANTE		
Impostos diferidos	5.530	8.385
Obrigações por aquisição de imóveis Permuta	178.861	170.183
Obrigações por aquisição de imóveis	33.958	7.036
Empréstimos e financiamentos	188.788	252.022
Debêntures	13.259	45.346
Certificados de Recebíveis Imobiliários	185.987	180.192
Provisões para riscos	40.261	24.189
Outras contas a pagar	22.413	23.621
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	669.057	710.974
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	817.826	817.826
Gastos com emissão de ações	(3.017)	(3.017)
Reservas de lucros	21.031	21.031
Lucros Acumulados	(48.536)	-
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	787.304	835.840
ATRIBUÍVEL AOS CONTROLADORES		
Participação de não controladores	55.206	50.166
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	842.510	886.006
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.940.667	1.916.393

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da Kallas Incorporações e Construções S.A.

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração das ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração das ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias referidas anteriormente incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos

conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2025

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

Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480**

A Diretoria da Kallas Incorporações e Construções S.A., sociedade por ações com sede na Alameda dos Arapanés, nº 1441, conjuntos comerciais nºs 21, 22, 31 e 32, localizados nos 2º e 3º pavimentos, Moema, CEP 04524-003 na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.451/0001-06 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referente ao período findo em 31 de março de 2025.

14 de maio de 2025.

Raphael Esper Kallas
Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria da Kallas Incorporações e Construções S.A., sociedade por ações com sede na Alameda dos Arapanés, nº 1441, conjuntos comerciais nºs 21, 22, 31 e 32, localizados nos 2º e 3º pavimentos, Moema, CEP 04524-003 na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.451/0001-06 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referente ao período findo em 31 de março de 2025.

14 de maio de 2025.

Raphael Esper Kallas
Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores