



JUCESP PROTOCOLO
2.357.556/26-2



SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ/MF nº 20.533.024/0001-13
NIRE 3530050524-7

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2026

1. **DATA, LOCAL E HORA:** Em 30 de abril de 2026, às 9:00 horas, na sede da Companhia, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conjunto 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo.
2. **PUBLICAÇÕES:** O relatório da administração, as demonstrações financeiras acompanhadas das respectivas notas explicativas e o parecer da Ecovis WFA Auditores Independentes S/S, empresa de auditoria independente contratada pela Companhia, foram publicados na Central de Balanços do Sistema Público de Escritura Digital – SPED em 28 de abril de 2026, em observância ao disposto da Portaria ME nº 12.071 de 07 de outubro de 2021, conforme comprovante anexo ("Lei das Sociedades por Ações").
3. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Presentes os Acionistas que representam a totalidade do capital social da Companhia, em razão do que fica dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei das Sociedades por Ações.
4. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Dario de Abreu Pereira Neto e secretariados pelo Sr. Jaime Antônio Sirena Pereira.
5. **ORDEM DO DIA:** Reuniram-se os acionistas da Companhia para deliberar a respeito da seguinte ordem do dia: (i) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras, relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025; (ii) Aprovar a destinação do resultado apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e (iii) eleger os membros da Diretoria da Companhia.
6. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia, após a discussão das matérias, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o quanto segue:

DS	Rubrica	DS	DS	DS	DS	Rubrica
ASDAP	DCE	DDAPN	GLPG	✓	JSP	ERBF

6.1. Aprovar, as demonstrações financeiras da Companhia, e o parecer dos auditores independentes relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

6.2. Consignar que, nos termos da proposta da Diretoria sobre a destinação do resultado da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apurou prejuízo líquido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, de forma que as ações de emissão da Companhia não farão jus ao recebimento de quaisquer dividendos ou juros sobre capital próprio.

6.3. Aprovar a eleição dos seguintes membros da Diretoria da Companhia, para mandato de 3 (três) anos, válido até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada no ano de 2029:

a) Como Diretores do Grupo A: (i) **Dario de Abreu Pereira Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 9.813.793-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 114.774.128/08 e (ii) **Eduardo Antonio Bragaglia Filho**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.863.057-3/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 256.683.138/67, ambos residentes e domiciliados no Município de São Paulo – SP, com endereço comercial na Rua Hungria nº 514, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000;

b) Como Diretores do Grupo B: (i) **Jaime Antônio Sirena Pereira**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 4.009.259.005-SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 295.434.360/53 e (ii) **Jorge Sirena Pereira**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6011862783-SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 316.123.180-53, ambos residentes e domiciliados no Município de São Paulo – SP, com endereço comercial na Rua Girassol nº 285 – 1º andar – Vila Madalena, CEP 05433-000.

6.4. Os Diretores ora eleitos tomaram posse de seus respectivos cargos, mediante assinatura dos termos de posse lavrados no livro de registro de ata de reuniões da Diretoria da Companhia, cujas cópias constam do Anexo I a presente, declarando nos termos e para os fins do artigo 147, §1º da Lei nº 6.404/76, não estarem impedidos, por lei especial, de exercer as atividades empresariais ou a administração de sociedades empresárias; ou condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos. Dessa forma, os membros da Diretoria ora reeleitos, são, desde logo, investidos nos cargos para os quais foram reeleitos, mediante assinatura dos respectivos Termos de Posse em livro próprio.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, da qual se lavrou a

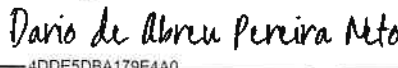
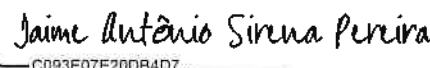
DS ASDAP Rubrica DCF DS DDAPN DS GLPG DS JSP Rubrica ELBF

presente Ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

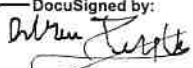
8. ASSINATURAS: Mesa: Presidente: Dario de Abreu Pereira Neto; Secretário: Jaime Antônio Sirena Pereira. Acionistas: SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. p. Arthur José de de Abreu Pereira e Dario de Abreu Pereira Neto; Emoções Incorporadora Ltda. p. Jaime Antonio Sirena Pereira e Jorge Sirena Pereira; Chequer & Chequer Construções e Administração Ltda. p. Daniel Chequer Filho; Paes & Gregori Ltda. p. Guilherme Cassatella Paes Gregori.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

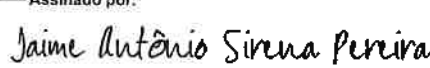
Mesa:

DocuSigned by:  4DDE5DBA179E4A0 Dario de Abreu Pereira Neto Presidente	Assinado por:  C093E07E20DB4D7... Jaime Antônio Sirena Pereira Secretário
--	---

Acionistas:

DocuSigned by:  184B08630C804B0... Arthur José de Abreu Pereira arthur@sdiweb.com.br	DocuSigned by:  4DDE5DBA179E4A0 Dario de Abreu Pereira Neto dario@sdiweb.com.br
---	---

SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Assinado por:  C093E07E20DB4D7... Jaime Antônio Sirena Pereira	DocuSigned by:  2BC23540362D48F... JORGE SIRENA PEREIRA
--	---

Star Ópera Incorporadora Ltda.

Atual razão social de Emoções Incorporadora Ltda

Jaime Antônio Sirena Pereira jaime.sirena@incorporadorastaropera.com.br	Jorge Sirena Pereira dodysirena@dcset.com.br
--	--

Assinado por:

C47F1ECB8F26448...

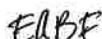
Chequer & Chequer Construções e Administração Ltda.
Daniel Chequer Filho
daniel@exemplarconstrucoes.com.br

DocuSigned by:

F915D7833B0548D...

Paes & Gregori Ltda.
Guilherme Cassatella Paes Gregori
guilherme@paesegregori.com.br

Rubrica





TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, neste ato, o Sr. **Dario de Abreu Pereira Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 9.813.793 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 114.774.128-08, residente e domiciliado no Município de São Paulo – SP, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 514, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, eleito para o cargo de diretor do Grupo A da SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., sociedade anônima de capital fechado, com sede no Município de São Paulo – SP, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conjunto 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 20.533.024/0001-13, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº 3530050524-7 (“Companhia”), por deliberação de assembleia geral ordinária realizada nesta data, com prazo de mandato até a assembleia geral ordinária da Companhia a ser realizada no ano de 2029.

O Diretor ora empossado declara que conhece plenamente a legislação e que, sob as penas da Lei, não está impedido de exercer a administração de sociedades, por lei especial, e nem foi condenado, ou está sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade na forma e para fins do artigo 147, §1º, da Lei nº 6.404/76.

O Diretor ora empossado renuncia, neste ato, ao recebimento de qualquer valor a título de remuneração pelo exercício do referido cargo de Diretor da Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

DocuSigned by:

Dario de Abreu Pereira Neto

4DDF5DBA179E4A0

Dario de Abreu Pereira Neto

Diretor

TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, neste ato, o Sr. **Eduardo Antonio Bragaglia Filho**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.863.057-3/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 256.683.138/67, residente e domiciliado no Município de São Paulo – SP, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 514, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, eleito para o cargo de diretor do Grupo A da SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., sociedade anônima de capital fechado, com sede no Município de São Paulo – SP, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conjunto 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 20.533.024/0001-13, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº 3530050524-7 (“Companhia”), por deliberação de assembleia geral ordinária realizada nesta data, com prazo de mandato até a assembleia geral ordinária da Companhia a ser realizada no ano de 2029.

O Diretor ora empossado declara que conhece plenamente a legislação e que, sob as penas da Lei, não está impedido de exercer a administração de sociedades, por lei especial, e nem foi condenado, ou está sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade na forma e para fins do artigo 147, §1º, da Lei nº 6.404/76.

O Diretor ora empossado renuncia, neste ato, ao recebimento de qualquer valor a título de remuneração pelo exercício do referido cargo de Diretor da Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2029.

Assinado por:

Eduardo Antonio Bragaglia Filho

05FB7AC3F3B04AD

Eduardo Antonio Bragaglia Filho

Diretor

TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, neste ato, o Sr. **Jaime Antônio Sirena Pereira**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 4.009.259.005-SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 295.434.360/53, residente e domiciliado no Município de São Paulo – SP, com endereço comercial na Rua Girassol nº 285 – 1º andar – Vila Madalena, CEP 05433-000, eleito para o cargo de diretor do Grupo B da SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., sociedade anônima de capital fechado, com sede no Município de São Paulo – SP, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conjunto 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 20.533.024/0001-13, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº 3530050524-7 ("Companhia"), por deliberação de assembleia geral ordinária realizada nesta data, com prazo de mandato até a assembleia geral ordinária da Companhia a ser realizada no ano de 2029.

O Diretor ora empossado declara que conhece plenamente a legislação e que, sob as penas da Lei, não está impedido de exercer a administração de sociedades, por lei especial, e nem foi condenado, ou está sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade na forma e para fins do artigo 147, §1º, da Lei nº 6.404/76.

O Diretor ora empossado renuncia, neste ato, ao recebimento de qualquer valor a título de remuneração pelo exercício do referido cargo de Diretor da Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

Assinado por:

Jaime Antônio Sirena Pereira

C093E07E20D84D7...

Jaime Antônio Sirena Pereira

Diretor

TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, neste ato, o Sr. **Jorge Sirena Pereira**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6011862783-SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 316.123.180-53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Girassol nº 285 – 1º andar – Vila Madalena, CEP 05433-000, eleito para o cargo de diretor do Grupo B da SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., sociedade anônima de capital fechado, com sede no Município de São Paulo – SP, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conjunto 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº 20.533.024/0001-13, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº 3530050524-7 ("Companhia"), por deliberação de assembleia geral ordinária realizada nesta data, com prazo de mandato até a assembleia geral ordinária da Companhia a ser realizada no ano de 2029.

O Diretor ora empossado declara que conhece plenamente a legislação e que, sob as penas da Lei, não está impedido de exercer a administração de sociedades, por lei especial, e nem foi condenado, ou está sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade na forma e para fins do artigo 147, §1º, da Lei nº 6.404/76.

O Diretor ora empossado renuncia, neste ato, ao recebimento de qualquer valor a título de remuneração pelo exercício do referido cargo de Diretor da Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

DocuSigned by:

JORGE SIRENA PEREIRA

2BC23549362D48F...

Jorge Sirena Pereira

Diretor



RECIBO DE PUBLICAÇÃO



CNPJ	Razão Social	Data de Publicação	Hash de Publicação
20.533.024/0001-13	SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.	28/04/2026 19:10:04	8AACE48516AFB5EB6EEEEB9C4AB5D6786441980BC

Demonstrações Contábeis Completas (DCC)

Data de Início	Data de Fim	Consolidada	Origem
01/01/2025	31/12/2025	Não	Participante-Upload

Título

Demonstrações Financeiras 2025 acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Descrição

Demonstrações Financeiras Completas 2025

Anexos

Tipo de Anexo	Título	Descrição
---------------	--------	-----------

DS	Rubrica	DS	DS	DS	DS	Rubrica
ANDAP	DCE	DDAPN	GLPG	✓	JSP	ERBF

Nome	CPF/CNPJ	Data Publicação	Perfil	Tipo de Acesso
CONAUPRO CONTABILIDADE E AUDITORIA LTDA	48.092.277/0001-03	22/04/2026 19:10:04	Procurador	Certificado Digital

DS

ASDAP

Rubrica

DCE

DS

DDAPN

DS

GLPG

DS

Y

DS

JSP

Rubrica

ELBF



SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

DS AJDAP	Rubrica DCE	DS DDAPN	DS GLPG	DS J	DS JSP	Rubrica EABF
----------------------------	-------------------------------	----------------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------------

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Acionistas e Administradores da

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.** ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



ECOVIS WFA

Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



ECOVIS WFA

Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

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

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

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

São Paulo, 30 de janeiro de 2026.

DANILO CIOFFI DA

Assinado de forma digital por DANILO

CIOFFI DA SILVA:38177818813

SILVA:38177818813

Dados: 2026.03.12 16:10:02 -03'00'

Danilo Cioffi da Silva

Contador - CRC SP 311.457/O-5

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S

CRC 2SP 043.111/O-9



ECOVIS WFA

Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

DS ASDAP Rubrica DCF DS DDAPN DS GCPG DS [assinatura] DS JSP Rubrica EABF

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	538.514	4.158.177
Promitentes compradores de imóveis	5	2.511.504	16.818.368
Estoque de imóveis	6	54.583.885	64.764.963
Impostos a recuperar	-	30.857	29.773
Adiantamento a fornecedores	-	440.343	409.678
Aplicação financeira - Securitização	8.a	1.145.406	9.041.414
Total do ativo circulante		<u>59.250.509</u>	<u>95.222.373</u>
Total do ativo		<u>59.250.509</u>	<u>95.222.373</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante			
Fornecedores	-	266.921	1.573.359
Obrigações sociais e tributárias	-	44.836	399.904
Impostos diferidos	10.a	100.460	672.734
Contas a pagar	7	17.000.863	4.570.340
Adiantamento de clientes	-	1.012	124
Securitização de recebíveis	8.b	5.892.166	39.542.873
Total do passivo circulante		23.306.258	46.759.334
Partes relacionadas	-	-	266.696
Total do passivo não circulante		-	266.696
Patrimônio líquido			
Capital social	9.a	21.645.410	21.645.410
Reserva de capital	9.b	3.682.977	3.474.897
Reserva legal	-	993.877	993.877
Adiantamento de futuro aumento de capital	9.d	10.272.668	8.417.045
Reserva de lucros	-	-	13.665.115
Prejuízos acumulados	-	(650.681)	-
Total do patrimônio líquido		35.944.251	48.196.344
Total do passivo e patrimônio líquido		59.250.509	95.222.373

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	11	15.253.900	43.365.599
(-) Custo dos imóveis vendidos	12	(10.181.078)	(34.078.389)
Lucro bruto		5.072.822	9.287.210
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
Despesas administrativas, comerciais e gerais	13	(6.898.411)	(1.826.993)
Despesas tributárias	-	(114.497)	(3.379)
Despesas financeiras	14.a	(121.573)	(133.752)
Receitas financeiras	14.b	498.684	555.529
Resultado operacional		(1.562.975)	7.878.615
Imposto de renda e Contribuição social corrente	10.b	(644.366)	(1.079.759)
Imposto de renda e Contribuição social diferida	10.b	274.692	129.255
Resultado do exercício		(1.932.649)	6.928.111

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.DS
ANDAPRubrica
DCEDS
DDAPNDS
GLPGDS
JDS
JSPRubrica
EABF

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Demonstrações de resultados abrangentes
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultado do exercício	(1.932.649)	6.928.111
Resultado abrangente total	<u>(1.932.649)</u>	<u>6.928.111</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva de Lucro	Prejuízos Acumulados	Adiantamento de Futuro Aumento de Capital	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	21.645.410	647.471	3.301.497	8.728.838	-	7.090.445	41.413.659
Adiant. futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	1.326.600	1.326.600
Lucro do exercício	-	-	-	6.928.111	-	-	6.928.111
Reserva de capital	-	-	173.400	-	-	-	173.400
Reserva legal	-	346.406	-	(346.406)	-	-	-
Apropriação de dividendos	-	-	-	(1.645.426)	-	-	(1.645.426)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	21.645.410	993.877	3.474.897	13.665.115	-	8.417.045	45.138.344
Adiant. futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	1.855.623	1.855.623
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(1.932.648)	-	(1.932.648)
Reserva de capital	-	-	208.080	-	-	-	208.080
Apropriação de dividendos	-	-	-	(12.383.147)	-	-	(12.383.147)
Absorção do prejuízo acumulado	-	-	-	(1.281.968)	1.281.968	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	21.645.410	993.877	3.682.977	-	(650.681)	10.272.668	35.944.251

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.






SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Demonstrações do fluxo de caixa - Método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		(1.562.975)	7.878.615
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais			
Ajuste a valor presente		-	(758.968)
Provisões tributárias diferidas (Pis e Cofins)	10.b	(297.583)	(140.026)
(Aumento) diminuição de ativos			
Promitentes compradores de imóveis		14.306.864	8.759.614
Despesas antecipadas		-	14.973
Impostos a recuperar		(1.084)	25.057
Estoque de imóveis		10.181.078	(6.464.492)
Adiantamento de fornecedores		(30.665)	1.691.949
Aplicação financeira - Securitização		7.896.008	(6.820.302)
Aumento (diminuição) de passivos			
Fornecedores		(1.306.438)	882.890
Obrigações sociais e tributárias		(184.840)	53.151
Outros débitos		12.430.523	1.580.103
Adiantamento de clientes		888	(2.794.162)
Fluxo de caixa gerado nas atividades operacionais		41.431.776	3.908.402
Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimento			
Imposto de renda e contribuição social pagos		(814.593)	(936.141)
Fluxo de caixa consumido nas atividades operacionais		(814.593)	(936.141)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Securitização de recebíveis		(33.650.707)	(3.066.367)
Adiantamento futuro aumento de capital		1.588.928	1.326.600
Reserva de capital		208.080	173.400
Apropriação de dividendos		(12.383.147)	(1.645.426)
Fluxo de caixa consumido nas atividades de financiamentos		(44.236.846)	(3.211.793)
Redução de caixa e equivalente de caixa		(3.619.663)	(239.532)
Variação em caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		4.158.177	4.397.709
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		538.514	4.158.177
Redução de caixa e equivalente de caixa		(3.619.663)	(239.532)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Segor Empreendimento Imobiliário S.A. foi constituída em 01 de julho de 2014, e tem por objeto o planejamento, promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e/ou venda das futuras unidades do futuro empreendimento imobiliário sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 com a consequente comercialização e/ou locação das unidades dele resultantes.

O empreendimento foi desenvolvido nos imóveis localizados à Rua Senador Cezar Lacerda de Vergueiro nºs 268, 240, 250, 248, 256, 258 e da Rua Harmonia nºs 1201, 1221, no bairro da Vila Madalena, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Em maio de 2017 os sócios aprovaram a transformação do tipo jurídico que passou de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, com a consequente transformação de seu Contrato Social em Estatuto Social, de forma a cumprir as exigências legais pertinentes ao novo tipo societário.

O endereço da sede da Companhia é na Rua Hungria, nº 514 - 10º andar, conjunto 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP.

A conclusão do empreendimento ocorreu em outubro de 2024.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, foram preparadas de acordo com as práticas aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Em observância ao exposto no caput 6º ao artigo 177 da Lei 11.638 de 28 de dezembro de 2007, a Companhia optou por adotar as mesmas normas sobre as demonstrações financeiras expedidas pela CVM, para as companhias abertas.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda da preparação e apresentação das demonstrações financeiras da Companhia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 30 de janeiro de 2026.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

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

b. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem aplicações financeiras, contas a pagar e outras dívidas.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos das transações diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial.

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

d. Promitentes compradores de imóveis

São apresentados pelo valor nominal ou de realização, acrescidos de variação monetária, sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP). Em relação aos recebíveis por incorporação, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais que, no caso da Sociedade, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como "Receita de venda de imóveis vendidos". Após o período de construção, os juros são contabilizados como "Receitas financeiras".

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

e. Estoques de imóveis

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável.

f. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

g. Securitização de recebíveis

Os CRIs são títulos de renda fixa de crédito privado que representam a promessa de um pagamento futuro referente a imóveis. Trata-se de títulos lastreados em créditos imobiliários, representativos de parcelas de um direito creditório. Neste caso, o investidor de CRI ajuda a financiar o mercado imobiliário ao antecipar os créditos que serão recebidos pelo setor.

A Companhia capitalizou recursos no mercado financeiro securitizando fluxos de recebíveis de médio e longo prazos.

h. Imposto de renda e contribuição social

Patrimônio de Afetação (RET)

Em abril de 2019 optou-se pelo regime especial de tributação (RET), no qual a base de cálculo é o montante das receitas recebidas de promitentes, sobre as quais se aplicam as alíquotas de 4% (sendo IRPJ 1,26%, CSLL 0,66%, PIS 0,37%, COFINS 1,71%).

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

Para as Sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

i. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do período. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

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

j. Ajuste a Valor Presente (AVP)

Os elementos integrantes do ativo e do passivo decorrentes de operações de longo ou de curto prazo, quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Deste modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

As vendas a prazo de unidades não concluídas apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Sociedade é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária", de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pré-chaves".

SEGOR EMPREENDIMENTO IMODILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

k. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para o registro e a divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados. Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

l. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

• Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderiam levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetando períodos futuros.

• Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incertezas nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incertezas em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

• Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

• Tributos

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Sociedade nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final, tanto dos eventuais processos administrativos quanto dos judiciais.

• Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia avalia e reconhece, quando aplicável, a provisão para causas cíveis, trabalhistas e outras. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

m. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações de fluxos de caixa refletem as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados utilizando o método indireto. Os termos utilizados na demonstração dos fluxos de caixa são os seguintes:

- **Atividades operacionais:** referem-se às principais transações operacionais da Companhia e outras atividades que não são de investimento e de financiamento;
- **Atividades de investimento:** referem-se às adições e baixas dos ativos não circulantes e outros investimentos;
- **Atividades de financiamento:** referem-se às atividades que resultam em mudanças na composição do patrimônio e empréstimos.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

n. Novas normas, alterações e interpretações de normas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não adotadas até 31 de dezembro de 2025, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas novas normas, alterações e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

	IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
1º de janeiro de 2027	O IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (CPC 26 (R1)) e introduz novos requisitos de apresentação e divulgação, incluindo subtotais obrigatórios na demonstração do resultado, a classificação de receitas e despesas nas categorias operacional, investimento, financiamento, imposto de renda e operações descontinuadas, bem como divulgações adicionais sobre medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) e critérios de agregação e desagregação das informações. A norma também contempla alterações ao IAS 7 (CPC 03 (R2)), que modificam o ponto de partida do método indireto para "lucro ou prejuízo operacional" e eliminam a opcionalidade na classificação dos fluxos de caixa de juros e dividendos. A empresa está avaliando os impactos da adoção da norma, os quais deverão incluir, entre outros, reclassificações na demonstração do resultado, alterações na apresentação da demonstração dos fluxos de caixa e a inclusão de novas divulgações nas demonstrações financeiras. No Brasil, o IFRS 18 será incorporado por meio do CPC 51, atualmente em discussão pelo CPC, não sendo esperadas alterações substanciais na legislação societária vigente.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	2	2
Aplicações financeiras (i)	538.512	4.158.175
Total	538.514	4.158.177

- (i) Tais aplicações referem-se às aplicações Aut. Mais e DI - Soberano Simples FIC, ambas do Banco Itaú totalizando o valor de R\$ 538.512 em 2025 (R\$ 4.158.175 em 2024). Trata-se de aplicações de curto prazo, de alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. A remuneração destes investimentos está atrelada ao Certificado de Depósito Interbancário (DI).

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

5. PROMITENTES COMPRADORES DE IMÓVEIS

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Clientes de incorporação e venda de imóveis	2.511.504	16.818.368
Total	2.511.504	16.818.368

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária, tendo em vista que estes créditos se referem substancialmente a incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas após a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes. A Administração também avaliou potenciais distratos de unidades vendidas e concluiu que não havia necessidade de constituir provisão para o referido assunto.

6. ESTOQUE DE IMÓVEIS

- Tipo de projeto: Uso Misto.
- Localidade: São Paulo/SP.
- Data de início do projeto: novembro de 2019.
- Início da obra: março de 2022.
- Percentual que já foi construído da obra: 100%.
- Data de entrega da obra: outubro de 2024.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Obras concluídas	54.583.885	-
Terrenos para incorporações	-	9.259.205
Impostos e taxas	-	941.191
Incorporação e construção	-	48.731.711
Encargos financeiros	-	5.832.856
Total circulante	54.583.885	64.764.963

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (impairment). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa dos resultados futuros a serem obtidos com o empreendimento imobiliário. Com base no laudo de avaliação, a administração analisou a recuperabilidade do ativo e não identificou indicadores de perda.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

7. CONTAS A PAGAR

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Dividendos a pagar	16.938.185	4.555.038
Distrato a pagar	62.412	15.036
Contas a pagar	266	266
Total	17.000.863	4.570.340

8. SECURITIZAÇÃO

Em 17 de Novembro de 2022 a Companhia Província de Securitização realizou sua 1ª série da 1ª emissão das operações de CRI, conforme Instrumento Particular de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) realizado em 03 de novembro de 2022.

a) Aplicação financeira – Securitização

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Fundo de reserva CRI – c.c. (a)	25.469	332.740
Fundo de reserva CRI – aplicação (b)	1.119.937	8.708.674
Total	1.145.406	9.041.414

(a) Extrato de depósito emitido pela securitizadora;

(b) Valor retido pela securitizadora através do Fundo de Juros, reserva e despesas acrescidos dos eventuais rendimentos auferidos.

b) Securitização de recebíveis

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Securitização de Recebíveis (a)	60.000.000	60.000.000
(-) Securitização de Recebíveis (b)	(54.107.834)	(20.457.127)
Total	5.892.166	39.542.873

(a) Quantidade de notas comerciais subscritas prevista nos termos da escritura de emissão,

(b) Saldo a integralizar de notas comerciais atualizada em 12/2025, nos termos da Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de reserva;

- **Local de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
- **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 3 de novembro de 2022 ("Data de Emissão").
- **Emissão:** A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Emissora. número de Séries: A Emissão será realizada em série única.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

- **Tipo e Forma:** As Notas Comerciais serão escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.
- **Conversibilidade:** As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora ou em qualquer outra forma de participação societária na Emissora.
- **Prazo e Data de Vencimento:** As Notas Comerciais terão prazo de 1.119 (mil, cento e dezenove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26 de novembro de 2025 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) e Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), nos termos desta Escritura de Emissão.
O pagamento das Notas comerciais não foi realizado na Data de Vencimento original, sendo atualmente prevista a sua realização para maio de 2026.
- **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais, perfazendo o montante total de R\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão.

A colocação dos CRIs no mercado da 1ª série da 1ª emissão ocorreu por meio da 1ª Tranche de 13.000 CRI nominativos e escriturados com o valor unitário de R\$1.000 com deduções, perfazendo R\$10.910.081.

1º Tranche	Novembro/2022
CRI nominativo	13.000.000
Despesas Operacionais (a)	(204.992)
Fundo de despesas (b)	(145.436)
Fundo de reservas (c)	(569.104)
Fundo de Juros (d)	(1.170.387)
Total	10.910.081
2º Tranche	Abril/2023
CRI nominativo	8.944.347
Despesas Operacionais (a)	-
Fundo de despesas (b)	(454.694)
Fundo de reservas (c)	-
Fundo de Juros (d)	(832.108)
Total	7.657.545
3º Tranche	Julho/2023
CRI nominativo	9.697.844
Despesas Operacionais (a)	-
Fundo de despesas (b)	(20.000)
Fundo de reservas (c)	-
Fundo de Juros (d)	(808.730)
Total	8.869.114
4º Tranche	Outubro/2023
CRI nominativo	10.917.345
Despesas Operacionais (a)	-
Fundo de despesas (b)	(52.053)
Fundo de reservas (c)	(384.026)
Fundo de Juros (d)	(1.485.149)
Total	8.996.117

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

5º Tranche	Janeiro/2024
CRI nominativo	10.152.084
Despesas Operacionais (a)	-
Fundo de despesas (b)	(41.747)
Fundo de reservas (c)	(591.294)
Fundo de Juros (d)	(2.074.394)
Total	7.444.649

6º Tranche	Abril/2024
CRI nominativo	7.103.327
Despesas Operacionais (a)	-
Fundo de despesas (b)	(58.408)
Fundo de reservas (c)	-
Fundo de Juros (d)	(3.266.168)
Total	3.778.751

- (a) Nos termos da Escritura de Emissão, serão direcionados para o pagamento das despesas (flat) da Operação,
(b) Nos termos da Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de despesas,
(c) Nos termos da Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de reserva,
(d) Nos termos da Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de juros.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a. Capital Social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o capital social da Companhia está representado pelo montante de R\$ 21.645.410, dividido em 11.993 (onze mil, novecentas e noventa e três) ações, das quais 10.606 (dez mil, seiscentas e seis) ações são ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e 1.387 (mil, trezentos e oitenta e sete) ações são preferenciais, nominativas e sem valor nominal, conforme detalhado abaixo:

Acionistas	Nº. Ações	Valor R\$
SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.060	1.874.509
Chequer & Chequer Construções e Administração Ltda.	1.060	2.138.212
Paes & Gregori Ltda.	4.243	8.556.733
Emoções Incorporadora Ltda.	4.243	8.555.956
André Giribaldi	1.387	520.000
Total	11.993	21.645.410

b. Reserva de capital

É composto por valores integralizados na entidade na subscrição de ações, cujo saldo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 3.682.977 (R\$ 3.474.897 em 2024).

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

c. Destinação dos lucros

O lucro líquido terá as seguintes destinações, conforme estatuto social da Companhia:

- 5% serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social;
- parcela não inferior a 5% do lucro líquido, destinada ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório, na forma do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- o saldo, se houver, após as destinações, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

d. Adiantamento para futuro Aumento de Capital

Acionistas	31/12/2025	31/12/2024
SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.267.211	818.108
Chequer & Chequer Construções e Administração Ltda.	1.003.507	818.108
Paes & Gregori Ltda.	4.000.587	3.390.026
Star Opera Incorporadora Ltda	4.001.363	3.390.803
Total	10.272.668	8.417.045

10. IMPOSTOS DIFERIDOS

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (Atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Sociedade realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas.

Como resultado, é contabilizado um passivo ou ativo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras com base nos critérios descritos na Nota nº 3.a e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa:

a) Passivo

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
PIS	9.292	62.228
COFINS	42.947	287.594
IRPJ	31.645	211.911
CSLL	16.576	111.001
Total	100.460	672.734

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

b) Resultado

Diferidos	31/12/2025	31/12/2024
PIS	52.936	24.908
COFINS	244.647	115.118
Total	297.583	140.026
IRPJ	180.266	84.824
CSLL	94.426	44.431
Total	274.692	129.255

Correntes	31/12/2025	31/12/2024
PIS	(111.525)	(183.535)
COFINS	(515.429)	(848.228)
Total	(626.954)	(1.031.763)
IRPJ	(425.199)	(712.413)
CSLL	(219.167)	(367.346)
Total	(644.366)	(1.079.759)

11. RECEITA LÍQUIDA

A composição da receita líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 está a seguir demonstrada:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de vendas de imóveis	15.710.151	43.498.367
Devolução de vendas	(352.526)	-
Ajuste Valor Presente	-	758.969
Correção monetária (societária)	225.646	-
Impostos sobre vendas	(329.371)	(891.737)
Receita operacional líquida	15.253.900	43.365.599

12. CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

A composição do custo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 está a seguir demonstrada:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Custos das unidades vendidas	(10.181.078)	(29.332.048)
Encargos financeiros	-	(4.746.341)
Total	(10.181.078)	(34.078.389)

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

13. DESPESAS ADMINISTRATIVAS, COMERCIAIS E GERAIS

A composição das despesas administrativas, comerciais e gerais estão distribuídas da seguinte forma:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com obra concluída	(5.035.001)	-
Condomínio	(1.071.836)	(71.075)
Assessoria administrativa	(362.468)	(411.394)
Propaganda e publicidade	(183.099)	(289.816)
Stand de vendas	(150.424)	(692.001)
Assessoria contábil	(40.738)	(44.827)
Comissão de vendas	(20.098)	(14.973)
Despesa com cartório	(16.161)	(279.062)
Auditoria e consultoria	(11.726)	(11.528)
Frete e carretos	(4.660)	(4.613)
Despesa com despachante	(987)	(5.400)
Materiais de escritório	(777)	(1.524)
Conduções	(356)	(269)
Outras despesas	(80)	(511)
Total	(6.898.411)	(1.826.993)

14. RESULTADO FINANCEIRO

A composição das despesas e receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é a seguir demonstrada:

a. Despesas financeiras

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Descontos concedidos	(89.921)	(112.069)
IOF/IOC	(7.128)	(11.452)
Tarifas bancárias	(3.776)	(7.788)
Juros passivos	(20.748)	(2.443)
Total	(121.573)	(133.752)

b. Receitas financeiras

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aplicação financeira	109.546	430.320
Juros ativos	212.485	110.071
Juros price	172.077	-
Variação monetária ativa	2.201	13.676
Descontos obtidos	1	1.462
Outras receitas	2.374	-
Total	498.684	555.529

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

15. COBERTURA DE SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Sociedade e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

16. CONTINGÊNCIAS

A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2025.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Sociedade mantém operações com instrumentos financeiros. A Administração destes instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir, o qual é aprovado pela Administração para aprovação e operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou em quaisquer outros ativos de risco.

As operações da Sociedade estão sujeitas aos fatores de riscos descritos a seguir:

a) Considerações sobre riscos

i) Risco de crédito

A Sociedade não possui concentração de risco de crédito de clientes, em decorrência da diversificação da carteira de clientes, além do contínuo acompanhamento dos prazos de financiamento das vendas.

Quanto ao risco de crédito associado às aplicações financeiras e equivalentes de caixa, a Sociedade somente realiza operações em instituições com baixo risco.

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

ii) Risco de liquidez

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

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Sociedade é monitorado diariamente pelas áreas de gestão, 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, não gerando riscos de liquidez.

iii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Sociedade sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros ativos e passivos são substancialmente equivalentes aos valores contábeis.

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B1112CC7-0367-8322-82A7-782E65E8EAC0

Assunto: Docusign: 30042026 - Ata AGO - Aprovar contas de 2025 e Eleição diretoria.doc, ...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 37

Certificar páginas: 2

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeID (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 12

Rubrica: 225

Status: Concluído

Remetente do envelope:

SDI Desenvolvimento Imobiliario Ltda

Rua Hungria, 514 - 10 andar - cj 101

Jd Paulista

São Paulo, BR-SP 01455-000

docusign@sdiweb.com.br

Endereço IP: 200.155.186.6

Rastreamento de registros

Status: Original

30/04/2026 14:32:42

Portador: SDI Desenvolvimento Imobiliario Ltda

docusign@sdiweb.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Arthur José de Abreu Pereira

arthur@sdiweb.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

181B06B3CC694B0...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 177.45.67.207

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 30/04/2026 14:48:51

Visualizado: 30/04/2026 18:50:15

Assinado: 30/04/2026 18:51:43

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Daniel Chequer Filho

daniel@exemplarconstrucoes.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

C47F1ECB8F26448...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.92.124.122

Enviado: 30/04/2026 14:48:48

Reenviado: 04/05/2026 07:34:46

Visualizado: 04/05/2026 09:00:25

Assinado: 04/05/2026 09:07:41

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Dario de Abreu Pereira Neto

dario@sdiweb.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

4DDE5DBA17EE4A9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.155.186.6

Enviado: 30/04/2026 14:48:51

Visualizado: 30/04/2026 14:50:31

Assinado: 30/04/2026 14:54:08

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eduardo Antonio Bragaglia Filho

eduardo@sdiweb.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

C5FB7AC3F3B04AD...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.155.186.6

Enviado: 30/04/2026 14:48:52

Visualizado: 30/04/2026 14:55:56

Assinado: 30/04/2026 14:56:42

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário

Guilherme Cassatella Paes Gregori
guilherme@paessegregori.com.br
Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
Guilherme Cassatella Paes Gregori
F915D7833B0540D

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 186.215.55.10

Registro de hora e data

Enviado: 30/04/2026 14:48:49
Reenviado: 04/05/2026 07:34:46
Visualizado: 04/05/2026 15:30:50
Assinado: 04/05/2026 15:31:32

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Jaime Antônio Sirena Pereira
jaime.sirena@incorporadorastaropera.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinado por:
Jaime Antônio Sirena Pereira
C033E07E2C0B4D7

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 177.72.226.124

Enviado: 30/04/2026 14:48:50
Visualizado: 30/04/2026 15:12:00
Assinado: 30/04/2026 15:15:09

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

JORGE SIRENA PEREIRA
dodysirena@dcset.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
JORGE SIRENA PEREIRA
2BC22549302CD46F

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 93.62.77.166

Enviado: 30/04/2026 14:48:50
Visualizado: 01/05/2026 15:05:16
Assinado: 01/05/2026 15:06:03

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	30/04/2026 14:48:52
Entrega certificada	Segurança verificada	01/05/2026 15:05:16
Assinatura concluída	Segurança verificada	01/05/2026 15:06:03
Concluído	Segurança verificada	04/05/2026 15:31:32
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora