

CSul Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ: 17.532.265/0001-33
Balancos Patrimoniais
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

ATIVO	Controladora		Consolidado	
	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
ATIVO CIRCULANTE				
Caixa e equivalentes de caixa	5.982	6.225	28.438	23.003
Contas a receber	-	-	16.139	21.871
Estoques	-	-	13.326	13.116
Adiantamentos	44	57	59	57
Tributos a recuperar	437	534	759	910
Outros créditos	57	573	862	1.319
Total do ativo circulante	6.520	7.389	59.583	60.276
ATIVO NÃO CIRCULANTE				
Contas a receber	-	-	43.299	38.834
Estoques	-	-	266.163	261.881
Dividendos a receber	2.109	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.277	3.263	400	2.397
Ativo fiscal diferido	1.858	2.356	1.858	2.356
Outros créditos	846	-	846	318
Investimentos	378.641	378.963	20.016	24.224
Imobilizado	310	361	1.105	1.191
Intangível	-	1	-	1
Total do ativo não circulante	386.041	384.944	333.687	331.202
TOTAL DO ATIVO	392.561	392.333	393.270	391.478
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
PASSIVO CIRCULANTE				
Fornecedores	355	295	1.057	753
Imposto de renda e contribuição social	-	-	281	718
Obrigações trabalhistas e tributárias	656	613	800	832
Dividendos a pagar	-	1.475	29.169	24.226
Outras contas a pagar	-	-	-	133
Total do passivo circulante	1.011	2.383	31.307	26.662
PASSIVO NÃO CIRCULANTE				
Empréstimo de partes relacionadas	66.103	66.896	5.033	10.643
Adiantamento de clientes	-	-	15.620	12.199
Obrigações tributárias diferidas	-	-	3.777	4.350
Obrigações por venda de participação acionária em investida	-	-	-	5.000
Dividendos a pagar	12.831	-	12.831	-
Outras contas a pagar	-	-	123	123
Total do passivo não circulante	78.934	66.896	37.384	32.315
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital social	307.517	287.622	307.517	287.622
Reserva de Lucros	8.706	40.006	8.706	40.006
Outros resultados abrangentes	(3.607)	(4.574)	(3.607)	(4.574)
Total do patrimônio líquido atribuído a controladores	312.616	323.054	312.616	323.054
Patrimônio líquido atribuível a não controladores	-	-	11.963	9.447
Total do patrimônio líquido	312.616	323.054	324.579	332.501
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	392.561	392.333	393.270	391.478

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Roberto Mário Gonçalves Soares Filho
Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033

CSul Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ: 17.532.265/0001-33
Demonstrações dos resultados
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
Receita operacional líquida	-	-	37.875	69.526
Custo das unidades vendidas	-	-	(13.688)	(29.616)
Lucro Bruto	-	-	24.187	39.910
Despesas gerais e administrativas	(12.819)	(11.697)	(16.433)	(14.860)
Participação nos lucros das empresas investidas	44.934	20.445	24.319	7.182
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.180)	(3.101)	(1.215)	(26.608)
Resultado antes do resultado financeiro e impostos	30.934	5.647	30.858	5.624
Despesas financeiras	(12)	(8)	(1.018)	(292)
Receitas financeiras	1.534	574	6.288	5.794
Resultado financeiro, líquido	1.522	566	5.270	5.502
Resultado antes dos impostos	32.456	6.213	36.128	11.126
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	-	-	(2.199)	(3.477)
Lucro líquido do exercício antes da participação dos não controladores	32.456	6.213	33.929	7.649
Participação dos não controladores	-	-	(1.473)	(1.436)
LUCRO/(PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	32.456	6.213	32.456	6.213

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Roberto Mário Gonçalves Soares Filho

Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033

CSul Desenvolvimento Urbano S.A.

CNPJ: 17.532.265/0001-33

Demonstrações dos resultados abrangentes

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24
Lucro líquido do exercício antes da participação dos não controladores	32.456	6.213	33.929	7.649
Outros resultados abrangentes				
A ser reclassificado para resultado do exercício em períodos subsequentes				
Perda por redução de participação decorrente de reorganização societária de controlada	(3.607)	(6.931)	(3.607)	(6.931)
Efeitos fiscais (34%)	(1.226)	2.357	(1.226)	2.357
Total de outros resultados abrangentes	(4.833)	(4.574)	(4.833)	(4.574)
Resultado abrangente do exercício	27.623	1.639	29.096	3.075
De acionistas controladores	-	-	27.623	1.639
De acionistas não controladores	-	-	1.473	1.436

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Roberto Mário Gonçalves Soares Filho

Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033

CSul Desenvolvimento Urbano S.A.

CNPJ: 17.532.265/0001-33

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Capital social subscrito	Reserva de lucros		Resultado acumulado	Outros resultados abrangentes	Total da controladora	Participação de não controladores	Total
		Reserva legal	Reserva de lucros a realizar					
Saldos em 31 de dezembro de 2023	287.115	6.770	28.498	-	-	322.383	2.148	324.531
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.213	-	6.213	1.436	7.649
Constituição de Reserva legal	-	311	-	(311)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(1.475)	-	(1.475)	(1.068)	(2.543)
Emissão de ações	507	-	-	-	-	507	-	507
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	(4.574)	(4.574)	6.931	2.357
Reserva de lucros a realizar	-	-	4.427	(4.427)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	287.622	7.081	32.925	-	(4.574)	323.054	9.447	332.501
Lucro líquido do exercício	-	-	-	32.456	-	32.456	1.473	33.929
Constituição de Reserva legal	-	1.625	-	(1.625)	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	-	-	(13.525)	(30.831)	-	(44.356)	(1.080)	(45.436)
Emissão de ações	19.895	-	(19.400)	-	-	495	-	495
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	967	967	2.123	3.090
Saldos em 31 de dezembro de 2025	307.517	8.706	-	-	(3.607)	312.616	11.963	324.579

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Roberto Mário Gonçalves Soares Filho

Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033

CSul Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ: 17.532.265/0001-33
Demonstrações dos fluxos de caixa

31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado do exercício antes dos impostos	32.456	6.213	36.128	11.126
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício				
Depreciações e amortizações	108	92	149	139
Participação nos lucros das empresas investidas	(44.933)	(17.004)	(24.319)	(3.463)
Perdas sobre investimentos	-	1.908	-	-
Realização de resultados abrangentes	1.465	1.735	1.465	1.736
Baixas de ativo imobilizado e intangível	-	40	-	35
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	(8.469)	5.646
Juros sobre financiamento	-	-	-	(33)
Impostos diferidos	-	-	(573)	1.482
	(10.904)	(7.016)	4.381	16.668
(Aumento) / redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	-	-	9.736	(6.220)
Tributos a recuperar	97	(14)	151	209
Adiantamentos	13	(11)	(2)	5
Estoques	-	-	(4.492)	(5.874)
Outros Ccréditos	(330)	690	(71)	(463)
Ativo fiscal diferido	-	-	-	-
Aumento / (redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	60	64	304	(1.994)
Adiantamentos de clientes	-	-	3.421	(21.418)
Obrigações trabalhistas e tributárias	43	90	(32)	(109)
Outras contas a pagar	-	-	(133)	132
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(2.636)	(3.426)
Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades operacionais	(11.021)	(6.197)	10.627	(22.490)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(56)	(96)	(62)	(95)
Dividendos recebidos	26.627	28.979	20.632	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	(1.735)
Aquisição/baixa de investimentos	-	-	2.895	-
Caixa líquido gerado pelas / (aplicado nas) atividades de investimento	26.571	28.883	23.465	(1.830)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(2.423)	-	(2.397)
Captação de empréstimos com partes relacionadas	41.000	27.014	(5.610)	485
Pagamento de empréstimos com partes relacionadas	(41.793)	(38.136)	-	-
Aporte de capital de acionistas através de emissão de ações	1.481	507	495	507
Aporte de capital em investidas	(3.601)	(840)	-	-
Redução de capital de investidas pago aos acionistas	20.120	1.804	1.997	-
Dividendos pagos	(33.000)	(9.500)	(25.539)	11.955
Dividendos a pagar	-	-	-	-
Pagamento de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	-	-	-	(3.283)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	(15.793)	(21.574)	(28.657)	7.267
Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes	(243)	1.112	5.435	(17.053)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	6.225	5.113	23.003	40.056
No final do exercício	5.982	6.225	28.437	23.003
Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes	(243)	1.112	5.435	(17.053)

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Roberto Mário Gonçalves Soares Filho
Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033