

# Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas | 2025

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.  
CNPJ 96.298.013/0001-68



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

São Paulo, 06 de março de 2026 - Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia" ou "Pacaembu"), uma das principais construtoras e incorporadoras do país com 34 anos de atuação, focada no segmento residencial econômico associado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, divulga o Relatório de Resultados do 4º trimestre de 2025 e ano de 2025.

✓ Resultados históricos, com recordes anuais e para um 4º trimestre em Lançamentos, Vendas Líquidas, Entregas, Receita Líquida, Lucro Bruto, EBITDA e Lucro Líquido

4T25 (vs. 4T24) e 2025 (vs. 2024)



**Lançamentos**  
4T25: R\$ 864,3 milhões (+67,6%)  
2025: R\$ 3.400,7 milhões (+56,6%)



**Vendas Líquidas**  
4T25: R\$ 784,4 (+27,1%)  
2025: R\$ 3.026,7 (+44,2%)



**VSO**  
4T25: 32,9% (-7,6 p.p.)  
2025: 69,0% (-0,9 p.p.)



**Receita Líquida**  
4T25: R\$ 579,0 milhões (+33,1%)  
2025: R\$ 2.319,8 milhões (+37,1%)  
margem ajustada: 33,6% (+2,5 p.p.)



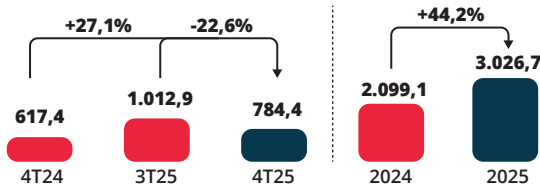
**Lucro Bruto Ajustado**  
4T25: R\$ 194,6 milhões (+43,9%)  
2025: R\$ 724,6 milhões (+41,4%)  
margem ajustada: 31,2% (+0,9 p.p.)



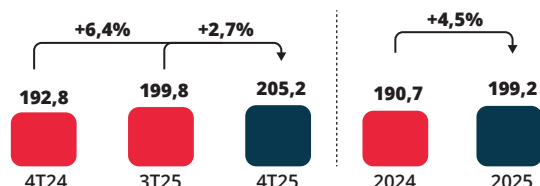
**Lucro Líquido**  
4T25: R\$ 87,7 milhões (+20,1%)  
2025: R\$ 342,7 milhões (+31,3%)  
margem líquida: 14,8% (+0,6 p.p.)

Recorde anual e para um quarto trimestre de vendas líquidas em VGV e número de unidades. No 4T25, as vendas líquidas totalizaram R\$ 784,4 milhões em VGV (+27,1 vs. 4T24), correspondentes a 3.855 unidades (+19,8% vs. 4T24). Em 2025, as vendas líquidas atingiram R\$ 3.026,7 milhões em VGV (+44,2% vs. 2024), e 15.334 unidades (+38,9% vs. 2024). O preço médio de venda de imóveis PMCMV no 4T25 foi de R\$ 205,2 mil (+6,4% vs. 4T24) e R\$ 199,2 mil em 2025 (+4,5% vs. 2024). Adicionalmente, em dezembro de 2025, a Companhia possuía na esteira de repasses um backlog de 1.304 unidades, cujo trâmite está seguindo o fluxo normal e será concluído ao longo do 1T26.

Vendas Líquidas em VGV - R\$ milhões

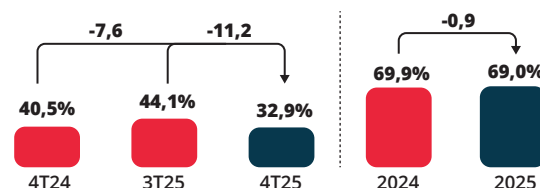


Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



### Velocidade Sobre a Oferta - VSO

No 4T25, a VSO alcançou 32,9%, redução de 7,6 p.p. vs. 4T24 devido ao recorde de lançamentos para um 4T, em especial ocorridos em dezembro de 2025. Em 2025, a VSO foi 69,0%, -0,9 p.p. vs. 2024.



### Unidades Habitacionais Entregues

Unidades Habitacionais Entregues	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Número de unidades habitacionais	4.506	1.091	313,0%	3.897	15,6%	10.150	6.212	63,4%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	771,5	199,2	287,3%	601,8	28,2%	1.720,0	982,4	75,1%

No 4T25, foram entregues 4.506 unidades habitacionais (+15,6% vs. 4T24). No ano de 2025, foram entregues 10.150 unidades habitacionais (+63,4% vs. 2024), recordes para ambos os períodos.

### Estoques

Estoques	31/12/2025	
	Unidades	R\$ milhões
Obras em Andamento	8.732	2.236,5
Obras Entregues	235	38,6
<b>Total</b>	<b>8.967</b>	<b>2.275,1</b>

Em dezembro de 2025, os estoques de unidades eram de 8.967 unidades, sendo 97,4% referentes a obras em andamento. Os estoques de unidades em projetos concluídos referem-se a lotes comerciais, que normalmente são comercializados ao final do projeto imobiliário. O valor de mercado em VGV dos estoques correspondeu a R\$ 2.275,1 milhões.

### Landbank

Landbank	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
VGV (em R\$ milhões)	21.084,2	19.872,9	6,1%	18.281,1	15,3%

1 Considera efeitos de lançamentos, aquisições e ajustes. Valor do VGV Pacaembu.

Em 31 de dezembro de 2025, o landbank totalizou R\$ 21,1 bilhões em VGV Pacaembu (+15,3% vs. 31/12/2024).

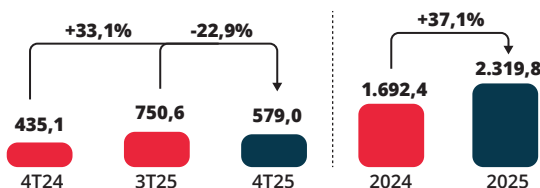
### Receita Líquida e Lucro Bruto

Rec. Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Lucro Bruto	191,3	229,3	-16,6%	134,3	42,4%	716,1	505,1	41,8%
Margem Bruta	33,0%	30,6%	2,4 p.p.	30,9%	2,1 p.p.	30,9%	29,8%	1,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	194,6	232,2	-16,2%	135,2	43,9%	724,6	512,4	41,4%
Margem Bruta Ajustada	33,6%	30,9%	2,7 p.p.	31,1%	2,5 p.p.	31,2%	30,3%	0,9 p.p.

1 Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado à construção.

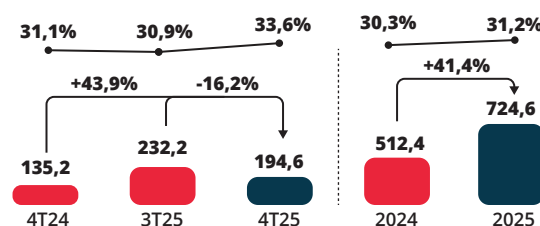
A Receita Líquida totalizou R\$ 579,0 milhões no 4T25 (+33,1% vs. 4T24). No ano de 2025, a Receita Líquida totalizou R\$ 2.320 milhões (+37,1% vs. 2024). O aumento foi resultado da relevante performance de vendas e a evolução adequada das obras.

Receita Líquida - R\$ milhões



O Lucro Bruto Ajustado atingiu R\$ 194,6 milhões no 4T25 (+43,9% vs. 4T24) com margem bruta ajustada de 33,6%, aumento de 2,5 p.p. vs. 4T24. Em 2025, o Lucro Bruto Ajustado atingiu R\$ 724,6 milhões (+41,4% vs. 2024) com margem bruta ajustada de 31,2%, acréscimo de 0,9 p.p. vs. 2024.

Lucro Bruto Ajustado - R\$ milhões e Margem Bruta Ajustada - %



### Despesas Gerais e Administrativas

Desp. Gerais e Adm. (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Desp. Gerais e Administrativas	(42,4)	(39,5)	7,3%	(37,9)	11,7%	(149,3)	(124,6)	19,8%
Desp. Gerais e Adm./Rec. Líquida	7,3%	5,3%	2,0 p.p.	8,7%	-1,4 p.p.	6,4%	7,4%	-1,0 p.p.

As despesas gerais e administrativas corresponderam a 7,3% da receita líquida no 4T25, redução de -1,4 p.p. quando comparado ao 4T24. No acumulado do ano, as despesas corresponderam a 6,4% da receita líquida, redução de -1,0 p.p. em comparação ao ano de 2024.

### Mensagem do Presidente

Com entusiasmo, divulgamos resultados recordes no 4º trimestre de 2025 e ano de 2025. Foram as melhores marcas em: **lançamentos, vendas líquidas, receita líquida, lucro bruto ajustado, EBITDA ajustado e lucro líquido** na história da Pacaembu para um 4ºT e anual.

O ano em que a Companhia completou 34 anos representou mais um capítulo relevante em sua trajetória. Com **disciplina operacional, solidez financeira e foco na execução estratégica**, avançamos de forma consistente na **consolidação de nossas operações** além do estado de São Paulo e no fortalecimento de nossa governança corporativa.

Em maio, a Moody's Local Brasil atribuiu à Pacaembu o **rating corporativo AAA.br**, com perspectiva estável, o mais alto da escala da agência. No ano, realizamos **duas operações de CRIs**, totalizando **R\$ 450 milhões**, reforçando a presença da Pacaembu no mercado de capitais. Em **ESG**, houve importante avanço, publicamos o **nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade**, elaborado conforme as diretrizes da **Global Reporting Initiative (GRI)**.

A Pacaembu foi reconhecida, ainda, por diversas **premiações e rankings**. Figuramos entre as **10 melhores do setor imobiliário no ranking da Valor 1000** de 2025. A classificação leva em conta indicadores financeiros, como receita líquida, rentabilidade, alavancagem financeira, além da avaliação de práticas ESG. Também fomos avaliados como a **3ª melhor empresa no setor imobiliário e Construção Civil do Ranking das Melhores e Maiores da Exame de 2025**.

Nossos empreendimentos também obtiveram importantes reconhecimentos do setor. A nossa chegada ao Mato Grosso, com o Projeto Parque do Cerrado, foi celebrada o **Prêmio Master Imobiliário**, na **Categoria Empreendimento Habitação Econômica**. A **CAIXA Econômica Federal** concedeu o **Selo Casa Azul** para o mesmo empreendimento, que reconhece os empreendimentos com soluções urbanísticas e arquitetônicas de qualidade, pautados no uso racional dos recursos naturais. Celebramos, ainda, **três reconhecimentos no Prêmio Secenci-SP**, nas categorias **Meio Ambiente e ESG**.

Quando ao desempenho operacional do ano de 2025, os **lançamentos somaram R\$ 3.401 milhões** (representando 17.326 unidades habitacionais) e as **vendas líquidas totalizaram R\$ 3.027 milhões** (representando 15.334 unidades habitacionais), aumentos de +57% e +44% vs. 2024, respectivamente.

Tendo em vista a positiva performance de vendas e evolução adequada das obras, a **receita líquida** em 2025 foi de **R\$ 2.361 milhões** (+40% vs. 2024) e o **lucro bruto ajustado** de **R\$ 725 milhões** (+41% vs. 2024), com margem bruta ajustada de **31,2%** (+1,0 p.p.). O crescimento operacional combinado com eficiente SG&A e manutenção de uma estrutura de capital equilibrada resultou em um **lucro líquido de R\$ 343 milhões** (+31% vs. 2024).

O desempenho da Pacaembu em 2025 é resultado de uma **trajetória ascendente e consistente**. De 2020 até 2025, os **lançamentos** (em VGV 100%) **mais do que sextuplicaram**, de R\$ 540 milhões para **R\$ 3.401 milhões** e as **vendas líquidas** (em VGV 100%) **cresceram 4 vezes**, alcançando **R\$ 3.027 milhões**. Em 2025, também atingimos a **marca de mais de 100 mil casas vendidas** ao longo dos 34 anos de história.

A **receita líquida** e o **lucro bruto ajustado** seguiram a mesma trajetória e cresceram **246%** e **291%**, respectivamente, no período de 2020 a 2025. Adicionalmente o lucro bruto cresceu no período com ganho de margem a despeito dos efeitos da pandemia da COVID-19 na matriz de custos da indústria da construção. O **lucro líquido** **mais do que quadruplicou**, no mesmo período, passando de R\$ 80 milhões para **R\$ 343 milhões**.

Do ponto de vista de **governança**, a Companhia aprimora continuamente sua estrutura, desde a abertura de capital em 2020. A estrutura da Pacaembu é composta por **Conselho de Administração com a presença de membros independentes, Diretoria Estatutária, Diretoria Executiva e Comitê de Auditoria**, que se tornou **estatutário em 2024**, como parte dos nossos avanços nessa frente. A Companhia possui, também, **área de compliance e de auditoria interna** desde 2020. A Diretoria conta com a assessoria de diversas comissões, dentre as quais se destacam as **Comissões de Sustentabilidade e de Governança Corporativa**, com o objetivo de apoiar na consolidação da estratégia e na implementação das iniciativas que fortalecem nosso compromisso com a governança corporativa e sustentabilidade.

Esses resultados e conquistas são fruto do compromisso e dedicação de nossa equipe altamente qualificada e engajada, que, com o apoio dos acionistas controladores e do Conselho de Administração, impulsiona nossa trajetória de crescimento sustentável e rentável. Agradecemos a confiança de nossos clientes, colaboradores e parceiros, que nos permitem seguir transformando vidas e concretizando o sonho da casa própria para milhares de famílias.

Fernando Almeida, Presidente da Pacaembu

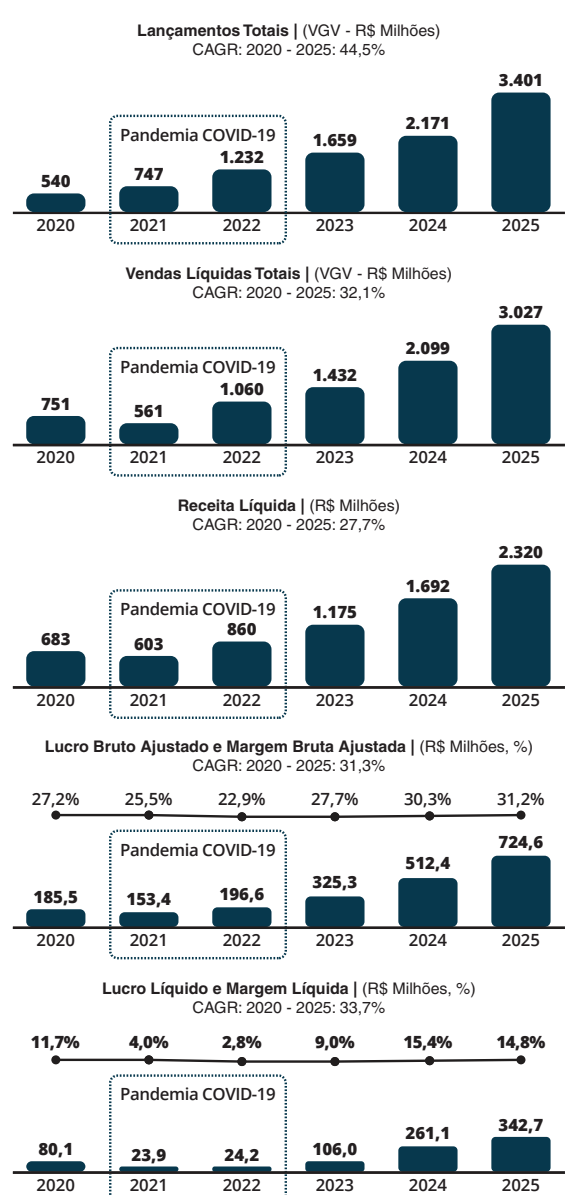
1 O Lucro Bruto Ajustado exclui os juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado a construção.



### Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 162/22 informamos que os auditores independentes da KPMG Auditores Independentes Ltda., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório da administração que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

### Históricos de Principais Indicadores



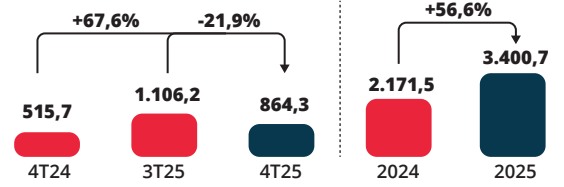
### Lançamentos

Lançamentos	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Número de Unidades	4.350	5.484	-20,7%	2.749	58,2%	17.326	11.499	50,7%
VGV 100% (R\$ milhões)	864,3	1.106,2	-21,9%	515,7	67,6%	3.400,7	2.171,5	56,6%
VGV Pacaembu (R\$ milhões)	763,0	979,7	-22,1%	460,0	65,9%	3.010,0	1.920,7	56,7%
Preço Médio 100% (R\$ mil)	198,7	201,7	-1,5%	187,6	5,9%	196,3	188,8	4,0%
Preço Médio Pacaembu (R\$ mil)	175,4	178,7	-1,8%	167,3	4,8%	173,7	167,0	4,0%
Preço Médio Imóveis Pacaembu PMCMV (R\$ mil)	198,7	204,1	-2,6%	191,6	3,7%	197,0	190,2	3,5%

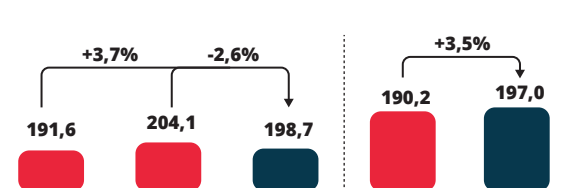
1 Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais; 2 Lucro Bruto Ajustado pela exclusão dos juros capitalizados provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado à produção; 3 Inclui Caixa Restrito; 4 Dívida Líquida = Dívida Corporativa + Dívidas de Produção - Caixa e Equivalentes de Caixa somado ao Caixa Restrito; 5 Geração de Caixa ajustada pelo pagamento de dividendos + juros sobre o capital próprio; 6 ROE LTM é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período; 7 ROIC LTM é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período.

Recorde anual e para um quarto trimestre de lançamentos em VGV e em número de unidades. No 4T25, os lançamentos somaram R\$ 864,3 milhões em VGV (+67,6% vs. 4T24), correspondentes a 4.350 unidades (+58,2% vs. 4T24). No ano de 2025, foram lançados R\$ 3.400,7 milhões em VGV (+56,6% vs. 2024), totalizando 17.326 unidades (+50,7% vs. 2024). Destacam-se os lançamentos no 4T25: (i) Jardim dos Ipês 1 - Fase 3, em Primavera do Leste - MT (876 unidades, R\$ 170,8 milhões de VGV); (ii) Itapetingina Lera, em Itapetingina - SP (748 unidades, R\$ 145,9 milhões de VGV); e (iii) Bem Viver Arapongas 3, em Arapongas - PR (601 unidades, R\$ 119,0 milhões de VGV). O preço médio dos imóveis da Pacaembu no PMCMV foi de R\$ 198,7 mil no 4T25 (+3,7% vs. 4T24) e R\$ 197,0 mil em 2025 (+3,5% vs. 2024).

Lançamento em VGV - R\$ milhões



Preço Médio dos Imóveis PMCMV - R\$ mil



### Vendas Líquidas

Vendas Líquidas	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Número de Unidades	3.855	5.132	-24,9%	3.217	19,8%	15.334	11.037	38,9%
VGV 100% (em R\$ milhões)	784,4	1.012,9	-22,6%	617,4	27,1%	3.026,7	2.099,1	44,2%
VGV Pacaembu (em R\$ milhões)	693,4	892,5	-22,3%	542,5	27,8%	2.668,9	1.854,5	43,9%
Preço Médio 100% (em R\$ mil)	203,5	197,4	3,1%	191,9	6,0%	197,4	190,2	3,8%
Preço Médio Pacaembu (em R\$ mil)	179,9	173,9	3,4%	168,6	6,7%	174,1	168,0	3,6%
Preço Médio Imóveis PMCMV (R\$ mil)	205,2	199,8	2,7%	192,8	6,4%	199,2	190,7	4,5%

1 Inclui unidades habitacionais e lotes comerciais; 2 Exclui o valor atribuído a terrenos; 3 Inclui o valor do terreno e considera somente empreendimentos (UH) vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida.

A Companhia considera vendas líquidas apenas unidades habitacionais cujos repasses foram efetivamente realizados.



**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

**Resultado Financeiro**

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Financeira	25,3	22,0	15,1%	15,7	61,6%	84,3	56,5	49,2%
Despesa Financeira	(15,6)	(16,4)	-4,8% (10,3)	(10,3)	51,6%	(54,6)	(28,8)	89,8%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>9,8</b>	<b>5,6</b>	<b>72,7%</b>	<b>5,4</b>	<b>80,8%</b>	<b>29,8</b>	<b>27,8</b>	<b>7,2%</b>
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
<b>Resultado Financeiro/Receita Líquida</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,9 p.p.</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,5 p.p.</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,6%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>

**Lucro Líquido**

Lucro Líquido (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Lucro Líquido	87,7	113,9	-23,0%	73,0	20,1%	342,7	261,1	31,2%
<b>Margem Líquida</b>	<b>15,1%</b>	<b>15,2%</b>	<b>-0,1 p.p.</b>	<b>16,8%</b>	<b>-1,7 p.p.</b>	<b>14,8%</b>	<b>15,4%</b>	<b>-0,6 p.p.</b>
ROE LTM <sup>1</sup>	43,8%	43,4%	0,4 p.p.	46,0%	-2,2 p.p.	43,8%	46,0%	-2,2 p.p.
ROE LTM <sup>2</sup>	43,9%	46,0%	-2,1 p.p.	53,2%	-9,3 p.p.	43,9%	53,2%	-9,3 p.p.

A receita financeira, tanto no 4T25, quanto em 2025, foi beneficiada por (i) maior saldo médio de caixa e equivalentes em aproximadamente 3,0% e (ii) maior Selic média, em 3,7 p.p. vs. 2024. As despesas financeiras foram impactadas, tanto no 4T25, quanto em 2025, por: (i) 2ª emissão de Debêntures da Pacaembu (de R\$ 250 milhões), concluída em junho de 2025, seguida do pré-pagamento da 19 Nota Comercial da Pacaembu (de R\$ 200 milhões), em julho de 2025; e (ii) maior volume de financiamento à produção, decorrente do crescimento da atividade operacional. O resultado financeiro líquido foi positivo em R\$ 9,8 milhões no 4T25 (+80,8% vs. 4T24) e R\$ 29,8 milhões em 2025 (+7,2% vs. 2024).

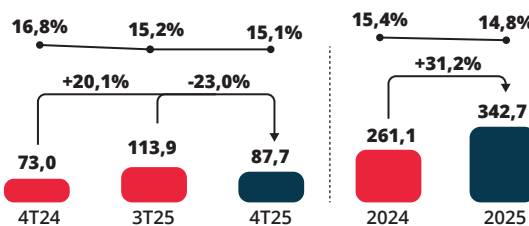
No fechamento de dezembro 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 550,4 milhões (+30,5% vs. dez/24) e o caixa líquido era de R\$ 0,1 milhão.

O lucro líquido totalizou R\$ 87,7 milhões no 4T25 (20,1% vs. 4T24) com margem líquida de 15,1% (-1,7 p.p. vs. 4T24). Em 2025, a rubrica somou R\$ 342,7 milhões (+31,2% vs. 2024), margem líquida de 14,8% (-0,6 p.p. vs. 2024). A evolução do resultado líquido é decorrente do relevante crescimento da atividade operacional (volume de vendas e produção de obras).

ROE é calculado pelo lucro líquido dos últimos 12 meses dividido pelo patrimônio líquido médio do período. (2) ROE é calculado pelo NOPAT dos últimos 12 meses dividido pela média do capital empregado do período;

O lucro líquido totalizou R\$ 87,7 milhões no 4T25 (20,1% vs. 4T24) com margem líquida de 15,1% (-1,7 p.p. vs. 4T24). Em 2025, a rubrica somou R\$ 342,7 milhões (+31,2% vs. 2024), margem líquida de 14,8% (-0,6 p.p. vs. 2024). A evolução do resultado líquido é decorrente do relevante crescimento da atividade operacional (volume de vendas e produção de obras).

**Lucro Líquido e Margem Líquida - %**

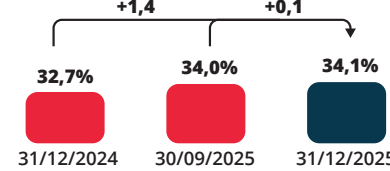


**Resultado a Apropriar**

Res. a Apropriar (REF) (R\$ milhões)	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
Receitas de Vendas a Apropriar	1.106,6	1.043,4	6,1%	793,3	39,5%
(-) Custo Orçado de Unid.	-	-	-	-	-
Vendas a Apropriar	(728,8)	(688,1)	5,9%	(533,7)	36,6%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>377,8</b>	<b>355,3</b>	<b>6,3%</b>	<b>259,6</b>	<b>45,5%</b>
<b>Margem Bruta REF</b>	<b>34,1%</b>	<b>34,0%</b>	<b>0,1 p.p.</b>	<b>32,7%</b>	<b>1,4 p.p.</b>

O resultado a apropriar em 31/12/2025 alcançou R\$ 377,8 milhões (+45,5% vs. dez/24) e a margem bruta REF foi de 34,1% (+1,4 p.p. vs. dez/24).

**Margem Bruta REF - %**



**Posição de Caixa e Endividamento**

Divida (Caixa) Líquida (R\$ milhões)	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
Divida Bruta	550,3	475,5	15,7%	281,1	95,7%
Empréstimos e Fin. Corporativo	438,5	285,7	53,5%	259,7	68,9%
Empréstimos e Fin. de Produção	111,7	189,8	-41,1%	21,5	420,2%
(-) Caixa e Equivalentes <sup>1</sup>	(550,4)	(456,7)	20,5%	(421,7)	30,5%
<b>Divida (Caixa) Líquida</b>	<b>(0,1)</b>	<b>18,8</b>	<b>-100,5%</b>	<b>(140,6)</b>	<b>-99,9%</b>
Patrimônio Líquido Consolidado	865,3	870,0	-0,5%	663,6	30,4%
<b>Divida (Caixa) Líquida/Patrimônio Líq.</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,2%</b>	<b>-2,2 p.p.</b>	<b>-21,2%</b>	<b>21,2 p.p.</b>

Impacto na alteração no critério de passagens da CAIXA de Caixa (Caixa) Líquida ex-efeito CAIXA (109,5) (196,3) -44,2% (58,8) -45,1%  
Divida Líquida ex-efeito CAIXA/ Patrimônio Líquido -12,7% -22,6% e 9,9 p.p. -30,0% p.p.  
<sup>1</sup> Inclui Caixa Restrito

**Geração (Consumo) de Caixa**

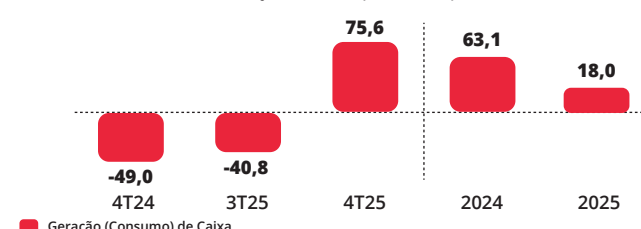
Geração (Consumo) de Caixa (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Geração (Consumo) de Caixa (R\$ milhões)	75,6	(40,8)	-285,2%	(74,1)	-202,0%	18,0	63,1	-71,5%

No fechamento de dezembro 2025, a posição de caixa e equivalentes era de R\$ 550,4 milhões (+30,5% vs. dez/24) e o caixa líquido era de R\$ 0,1 milhão.

A partir do 2T24, o cálculo da geração de caixa líquida não considera mais os valores do arrendamento mercantil.

No 4T25, houve geração de caixa de R\$ 75,6 milhões em função da maior liberação de recursos da conta transitória da CAIXA Econômica Federal. Em 2025, a geração de caixa foi de R\$ 18 milhões (-71,5% vs. 2024) devido ao elevado volume de projetos em estágio inicial de execução.

**Geração de Caixa (R\$ milhões)**



■ Geração (Consumo) de Caixa

**Contas a Receber**

Contas a Receber (R\$ milhões)	31/12/2025	30/09/2025	T/T (%)	31/12/2024	A/A (%)
Contas a Receber - Ativo Circulante	456,3	553,3	-17,5%	344,9	32,3%
Contas a Receber - Ativo Não Circulante	121,8	120,8	0,9%	36,3	235,5%
<b>Total do Contas a Receber</b>	<b>578,1</b>	<b>674,1</b>	<b>-14,2%</b>	<b>381,2</b>	<b>51,7%</b>

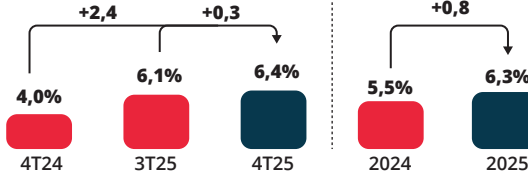
Em 31 de dezembro de 2025, as contas a receber totalizaram R\$ 578,1 milhões (+51,7% vs. dez/24), 78,9% dos quais no ativo circulante.

**Despesas com Vendas**

Desp. com Vendas (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
Despesas com Vendas	(37,2)	(45,9)	-18,9%	(17,3)	115,1%	(146,5)	(93,5)	56,7%
<b>Desp. com Vendas/Receita Líq.</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,1%</b>	<b>0,3 p.p.</b>	<b>4,0%</b>	<b>2,4 p.p.</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>0,8 p.p.</b>

No 4T25 as despesas com vendas representaram 6,4% da receita líquida no 4T25, acréscimo de 2,4 p.p. quando comparado ao 4T24. Em 2025, as despesas corresponderam a 6,3% da receita líquida, aumento de 0,8 p.p. em comparação com o ano de 2024.

**Desp. com Vendas/Receita Líquida - %**

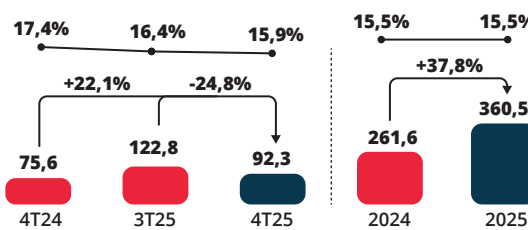


**Ebitda Ajustado**

Ebitda Ajustado (R\$ milhões)	4T25	3T25	4T25 x 3T25	4T24	4T25 x 4T24	2025	2024	2025 x 2024
Lucro Operacional antes do Res. Financeiro	86,8	118,1	-26,5%	72,6	19,6%	343,7	247,5	38,8%
(+) Depreciação e amortização	2,2	1,8	19,7%	2,1	2,5%	8,3	6,8	22,3%
<b>EBITDA</b>	<b>89,0</b>	<b>120,0</b>	<b>-25,8%</b>	<b>74,7</b>	<b>19,1%</b>	<b>352,0</b>	<b>254,3</b>	<b>38,4%</b>
(+) Encargos de fin. alocados no Custo	3,3	2,9	16,2%	0,9	280,4%	8,6	7,3	16,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>92,3</b>	<b>122,8</b>	<b>-24,8%</b>	<b>75,6</b>	<b>22,1%</b>	<b>360,5</b>	<b>261,6</b>	<b>37,8%</b>
Receita Líquida	579,0	750,6	-22,9%	435,1	33,1%	2.319,8	1.692,4	37,1%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>15,9%</b>	<b>16,4%</b>	<b>-0,5 p.p.</b>	<b>17,4%</b>	<b>-1,5 p.p.</b>	<b>15,5%</b>	<b>15,5%</b>	<b>0,0 p.p.</b>

O Ebitda Ajustado totalizou R\$ 92,3 milhões no 4T25 (+22,1% vs. 4T24). No ano de 2025, o Ebitda Ajustado registrou R\$ 360,5 milhões (+37,8% vs. 2024).

**Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustada - %**



**BALANÇOS PATRIMONIAIS**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo Circulante	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024			2025	2024		
Circulante											
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	437.852	304.935	533.740	346.958	Empréstimos e financiamentos	10	1.360	39.788	30.093	61.270
Caixa restrito	3.b	-	-	16.617	74.781	Fornecedores	11	6.626	5.279	131.291	91.260
Contas a receber	4	17.838	35.644	456.313	344.850	Provisões	12	-	-	6.091	5.894
Estoques	5	2.001	24.770	346.133	226.271	Imposto de renda e contribuição a pagar	14	-	-	1.172	-
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	11.277	11.482	18.951	28.276	Dividendos a pagar	15.c	13	52.012	13	52.012
Outros ativos	6	19.673	7.747	92.431	53.471	Arrendamentos a pagar	9.c	6.517	3.973	6.517	3.973
Total do ativo circulante		488.641	384.578	1.464.185	1.074.607	Adiantamento de clientes	14	451	215	47.881	35.215
Não circulante						Outras contas a pagar	14	47.791	42.986	76.919	63.385
Contas a receber	4	499	492	121.793	36.344	Total do passivo circulante		62.758	144.253	299.776	313.009
Estoques	5	2.374	1.182	67.753	39.827	Empréstimos e financiamentos	10	437.165	219.871	520.178	219.871
Outros ativos	6	937	795	5.082	3.475	Fornecedores	11	-	-	24.161	3.018
Imposto de renda e contribuição diferido		-	-	232	-	Provisão para perdas de investimentos	8.a	2.395	1.287	151	248
Adiantamentos para aquisição de terrenos	7	11.120	10.732	11.430	11.922	Provisões	12	7.837	7.857	21.905	27.831
Contas a receber com partes relacionadas	13.a	203.360	-	5.479	-	Imposto diferido	12	403	333	19.850	-
Investimentos	8.a	633.362	627.334	32.870	10.115	Contas a pagar com partes relacionadas	13.b	38.665	40.622	20.207	-
Imobilizado	9	60.426	59.611	60.426	59.611	Arrendamentos a pagar	9.c	10.740	7.181	10.740	7.181
Intangível	9	14.383	-	14.383	-	Adiantamento de clientes		-	-	1.331	1.173
Total do ativo não circulante		926.461	700.146	319.448	161.294	Total do passivo não circulante	15	497.005	277.151	618.523	259.322
Total do ativo		1.415.102	1.084.724	1.783.633	1.235.901	Capital social		753.415	365.925	753.415	365.925
						Reserva de capital		20.764	20.090	20.764	20.090
						Reserva de lucros		81.160	277.305	81.160	277.305
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		855.339	663.320	855.339	663.320
						Participação de não controladores		-	9.995	-	250
						Total do patrimônio líquido		855.339	663.320	855.339	663.320
						Total do passivo e do Patrimônio Líquido		1.415.102	1.084.724	1.783.633	1.235.901

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

**DEMONSTRAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Saldo em 31 de dezembro de 2024	Notas	Controladora						Consolidado					
		Capital social		Reserva de capital		Reserva de lucros		Capital social		Reserva de capital		Reserva de lucros	
		Capital social	(-) Capital a integralizar	Gasto na emissão de ações	Plano de remuneração baseado em ações	Reserva de lucro	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Transação com não acionistas	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024		366.532	(90)	(517)	20.090	216.560	35.941	24.804	-	-	663.320	250	663.570
Aumento do capital social	15.a	41.067	-	-	(1.474)	-	-	-	(39.593)	-	(357)	(357)	(357)
Plano de remuneração baseado em ações	15/24	-	-	-	674	-	-	-	-	674	-	674	674
Recebimento e pagamentos do plano de remuneração baseado em ações		-	-	-	1.474	-	-</						

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - 2025**

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A. CNPJ 96.298.013/0001-68



Confira todas as demonstrações financeiras através do QR Code:



→ continuação

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

31 de dezembro de 2025 e 2024

**1. INFORMAÇÕES GERAIS**

**1.1. Contexto operacional:** A Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia"), e suas controladas e coligadas, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais, com mais de 30 anos de atuação, foco no segmento residencial econômico associado ao "Programa Minha Casa Minha Vida" e presença geográfica nos Estados de São Paulo, Paraná e Mato Grosso. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto com registro na CVM categoria A, com sede na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17 - Baururu/SP.

**2. BASE PARA PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS**

**2.1. Declaração de conformidade e base de preparação:** As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto quando ativos financeiros foram mensurados pelo valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela IVFM - Comissão de Valores Mobiliários e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com o IFRS, por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo e capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. Os custos relacionados à 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 do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCP/07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 05 março de 2026, considerando que não houve eventos subsequentes ocorridos até essa data.

**2.2. Continuidade operacional:** As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração faça a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado em seu cenário de longo prazo e o cumprimento de cláusulas restritivas previstas em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação:** As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**2.4. Apresentação de informações por segmento e natureza:** A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos e a divulgação de informações de vendas por segmentos de vendas (Programa Minha Casa Minha Vida, são integralmente realizadas pela Caixa Econômica Federal).

**2.5. Base de consolidação:** (i) As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas informações trimestrais individuais e consolidadas. As informações trimestrais consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações trimestrais. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas informações intermediárias consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle de deixa de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação no patrimônio líquido das controladas. (ii) **Controladas:** As informações trimestrais das controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras informações trimestrais consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixa de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. (iii) **Controladas em conjunto:** Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações e controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais consolidadas e individuais, usando o método de equivalência patrimonial.

**Taxa de depreciação anual**

Computadores e periféricos	20
Máquinas e equipamentos	10
Veículos	20
Móveis e utensílios	10
Aeronaves	4 a 6,67
Beneficiárias	0

O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado: • Por ocasião de sua alienação, ou • Quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros com a sua utilização ou alienação. **Direito de uso (imóveis e veículos arrendados):** A Companhia reconheceu como ativos ("ativo de direito de uso") e passivos de arrendamento, os seus contratos referentes à locação de imóveis administrativos e veículos utilizados na operação da Companhia. **Ativos de direito de uso:** A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data em que o ativo subjacente está disponível para uso, são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remuneração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, também estão sujeitos a redução ao valor recuperável. **Passivos de arrendamento:** A Companhia reconhece os passivos de arrendamento, mensurados pelo valor presente dos pagamentos a serem realizados. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, menos quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis relacionados à índices ou taxas e pagamentos de garantia de valor residual. Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo, uma alteração nos pagamentos ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente. A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos e a contratos de locação de curto prazo para pagamentos com vencimentos com períodos inferiores ao longo do prazo do arrendamento. **2.7.6.** Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes): Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. 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. **2.7.7.** Ajuste a valor presente de ativos e passivos: Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos ativos e passivos, e o risco de crédito associado ao instrumento. **2.7.8.** Outros ativos e passivos. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura. **2.7.8.** Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, à taxa de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é reconhecido quando é provável que a mesma será aplicada às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras. Regime do lucro real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal. Regime especial tributário do patrimônio de afetação ("RET"): instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes usando para fins de tributação o imposto diferido em decorrência do aumento de valor da Lei 14.382/2022, a atividade de alienação de lotes integrantes de loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, caracteriza incorporação imobiliária para todos os efeitos legais, o que possibilita a adoção do RET para loteamentos. Juridicamente, incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, tal como concebido no artigo 28 da Lei 4.591/1964. Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais e aplicáveis. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 0,47% a 1,92% para o imposto de renda e contribuição social e 0,53% para o imposto de renda e contribuição social. O regime de tributação decorrente da venda de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa. Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas a razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguel e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. **2.7.9.** Tributos correntes com recolhimento diferido: A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social diferido e o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta três tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos. **2.7.10.** Ativos e passivos contingentes: As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: • Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. • Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas foram avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos foram mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos com a comissão de venda referente ao processo antes da conclusão de seus atos instâncias. **2.7.11.** Demonstração do valor adicionado ("DVA"): A apresentação da DVA é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável a companhias abertas. A IFRS não requer a apresentação dessa demonstração. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - 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 pela legislação societária brasileira, 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 IFRSs. **2.7.12.** Gastos com intermediação das vendas - comissões: Os gastos com corretagem são registrados, o resultado na rubrica "despesas com vendas" observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das vendas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia. **2.7.13.** Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração. Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade. (i) **Ativos financeiros: Reconhecimento inicial e mensuração:** Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamento de principal e juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultam da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. **Mensuração subsequente:** Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias: (i) Ativos financeiros ao custo amortizado; (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumuladas; (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumuladas no momento de seu desreconhecimento; ou (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado. Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida). Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tinha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Destes: **conhecimento:** Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes), é desreconhecido quando: • Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou • A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem trazer algo significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo. Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, recebe os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento contínuo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflete os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia). Redução ao valor recuperável de ativos financeiros: As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa nº 2.3.4.1. (ii) **Passivos financeiros: Reconhecimento inicial e**

**mensuração:** Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado. Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro. Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 21. **Mensuração subsequente:** Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias: • Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, e • Passivos financeiros ao custo amortizado. A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado. **Passivos financeiros ao custo amortizado:** Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, ver Nota 10. **Desreconhecimento:** Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado. (iii) **Compensação de instrumentos financeiros:** Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atual e mutuante aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente. **2.7.14.** Empréstimos e financiamentos: Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido. Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais. São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços. **2.7.15.** Programa de opções de compra de ações: Quando as opções liquidadas com ações são concedidas ao custo amortizado, o valor justo dessas na data da concessão é debitado na demonstração de resultado abrangente durante o período de aquisição. As condições de vesting (i.e. aquisição) de performance são considerados ajustando-se o número de instrumentos de patrimônio que devem ser adquiridos em cada exercício de forma que o valor cumulativo reconhecido durante o período de aquisição seja baseado no número de opções que eventualmente serão adquiridas. As condições não-vesting e condições de mercado são consideradas no valor justo das opções concedidas. No caso de todas as outras condições de vesting serem satisfeitas, a despesa é reconhecida. A despesa cumulativa não é ajustada por falha em atingir uma condição de vesting de mercado ou quando uma condição de não-vesting não for satisfeita. Quando termos e condições das opções são modificadas antes do vesting, qualquer aumento no valor justo das opções, medida imediatamente antes e após a modificação, também é debitado na demonstração do resultado abrangente durante o restante do período de aquisição. O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como pagas no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores. Quando o valor de bens ou serviços recebidos pagos com base e ações liquidadas com ações não podem ser estimados com segurança, o valor justo desses é determinado utilizando um modelo de avaliação denominado Black-Scholes Merton (Nota 24). Todas as opções liquidadas com ações são refletidas no excedente de contribuição até serem exercidas. No exercício, ações são emitidas em tesouraria e o valor refletido no excedente de contribuição é creditado ao capital social, ajustado por qualquer contraprestação paga. Quando uma outorga de opções é cancelada ou liquidada durante o período de aquisição, excluindo caducidades por condições de vesting não satisfeitas, a Companhia contabiliza imediatamente o cancelamento com uma antecipação de aquisição e reconhece o valor que de outra forma teria sido reconhecido pelos serviços recebidos durante o restante do período de carência. Qualquer pagamento feito ao empregado no cancelamento é contabilizado como recompra de uma participação no capital, exceto na medida em que o pagamento exceda o valor justo do instrumento patrimonial concedido, mensurado na data da recompra. Qualquer excesso é reconhecido como uma despesa. **2.7.16.** Resultado básico e diluído por ação: O resultado por cota básico é calculado por meio do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porém acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias. **2.8. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas:** Uma série de novas normas contábeis foram emitidas para exercícios após 1º de janeiro de 2025. O grupo não adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras. **2.8.1.** IFRS 18 (CPC 51) Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis: O IFRS 18 (CPC 51) substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes requisitos principais. • As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional no mesmo período. O lucro líquido das entidades não mudará. • As médias de desempenho definidas pela administração (MPMS) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras. • Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras. Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto. O grupo ainda está no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas do Grupo, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMS. O Grupo também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como "outros". **2.8.2.** Outras Normas Contábeis: Não Se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo. • Contratos de eletricidade relacionados à natureza (alterações IFRS 9 e IFRS 7); • Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

**3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E CAIXA RESTRITO**

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e bancos	984	705	10.053	11.086
Aplicações financeiras (i)	436,862	304,230	523,687	335,872
	437,852	304,935	533,740	346,958

(i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimento em renda fixa e aplicadas de depósito bancário de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) que possuem liquidez imediata e remuneração das aplicações financeiras mensuradas que variam de 99,00% a 102,00% do CDI em 31 de dezembro de 2025 e 99,60% a 110% do CDI em 31 de dezembro de 2024.

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Conta corrente bancária (ii)	-	-	16,617	74,781
	-	-	16,617	74,781

(ii) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associados, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis de cada localidade, não estando disponíveis para a utilização da Companhia nas respectivas datas-bases, remunerados pela Taxa Referencial (TR).

**4. CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contas a receber de unidades imobiliárias	26,096	43,626	685,611	424,352
Provisão para perdas de crédito esperadas (a)	(7,759)	(7,490)	(107,505)	(43,158)
	18,337	36,136	578,106	381,194
Circulante	17,838	35,644	456,319	344,850
Não Circulante	499	492	121,793	36,344

(a) A Companhia constituiu provisão para as parcelas que são recebidas diretamente dos compradores (pró soluto), considerando que as vendas de imóveis residenciais são quase que em sua totalidade recebidas por repasse da instituição financeira em função do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo que a Companhia registrou os montantes considerados suficientes para cobrir possíveis perdas. Após a entrega do empreendimento, os saldos de contas a receber referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente de contrato pró-soluto, são atualizados, em sua maior parte, pelo IPCA mensal, acrescidos de juros anual prefixados de 12% a.a. (tabela "Price"), quando aplicável. O reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção, conforme normas contábeis do setor, é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas e, por consequência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
A vencer em 2025	18.767	37.295	463.445	314.199
A vencer em 2026	119	308	47.511	62.286
A vencer em 2027	266	137	62.917	8.822
A vencer em 2028	91	41	35.379	3.643
A vencer em 2029	23	6	14.810	1.636
A vencer em 2030	-	-	2.261	849
A vencer em 2031	-	-	6.308	2.306
Total a vencer	19.266	37.787	632.631	393.741
Vencidos de 0 a 30 dias	62	117	2.318	1.914
Vencidos de 31 a 60 dias	63	124	2.271	1.947
Vencidos de 61 a 90 dias	65	131	2.375	1.564
Vencidos de 91 a 120 dias	77	146	2.444	1.970
Vencidos de 120 a 180 dias	159	276	4.787	2.318
Vencidos de 181 a 360 dias	566	705	12.448	5.890
Vencidos a mais de 360 dias	5.838	4.295	26.337	15.008
Total de parcelas vencidas	6.830	5.839	52.980	30,611
Total	26.096	43.626	685,611	424,352

A movimentação da provisão para perdas de crédito esperadas, está apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo no início do exercício	(7.490)	(7.025)	(43.158)	(26.195)
Constituição	(1.038)	(1.892)	(81.973)	(27.285)
Reversão	769	1.427	17.626	10.322
Saldo final do exercício	(7.759)	(7.490)	(107.505)	(43.158)

**5. ESTOQUES**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Terrenos e lotes (i)	-	-	37,119	47,616
Imóveis em construção (ii)	370	30	208,480	87,191
Imóveis concluídos (iv)	-	-	798	3,182
Adiantamentos a fornecedores (em construção) (ii)	-	-	2.995	1.250
Materiais não aplicados	-	-	25,069	15,596
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	4,005	25,922	139,425	111,363
	4,375	25,952	413,886	266,098
Circulante	2,001	24,770	346,133	226,271
Não Circulante	2,374	1,182	67,753	39,827

(i) Os terrenos para novos empreendimentos e lotes para vendas estão registrados pelo custo histórico de aquisição, os lotes referem-se às unidades comerciais concluídas e disponíveis para venda. (ii) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de licenciamento do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento. (iii) Custos com projetos aprovados junto à Caixa Econômica Federal do Programa Minha Casa Minha Vida cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento. (iv) Custos das unidades imobiliárias concluídas dos empreendimentos Água Santa localizado na cidade de Rio Preto e Piracicaba (Comviva). O empreendimento Água Santa foi financiado pelo SBPE (Sistema

**Transformando Gerações**



← continuação

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Os juros dos financiamentos referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são capitalizados e registrados em Imóveis em construção e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas. No exercício de dez meses findo em 31 de dezembro de 2025, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$10.363 (R\$7.509 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$980 referente às unidades não vendidas de imóveis em construção (R\$76 em 31 de dezembro de 2024 referente às unidades não vendidas sendo R\$ 68 referente a imóveis em construção e R\$8 referente a imóveis concluídos). A diretoria, periodicamente, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos estoques, sendo que não identificamos ajustes relacionados a este assunto.

**6. OUTROS ATIVOS**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com seguros a apropriar	225	203	7.232	4.939
Comissões e corretagem a apropriar	-	-	29.446	19.063
Adiantamentos a fornecedores	4.883	744	11.101	8.868
Tributos a recuperar	13.605	6.554	14.774	7.293
Tributos diferidos antecipado	-	-	-	374
Consórcios	564	-	1.568	-
ITBI e cartórios e mutuários a receber	81	113	21.224	11.027
Depósitos judiciais (Nota 12c)	890	747	1.512	1.312
Outros valores a receber	362	181	10.282	4.444
	20.610	8.542	97.513	56.946
Circulante	19.673	7.747	92.431	53.471
Não circulante	937	795	5.082	3.475

**7. ADIANTAMENTOS PARA AQUISIÇÃO DE TERRENOS**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
São José do Rio Preto (Agroseta)	7.500	7.500	7.500	7.500
Vida Nova Campinas	4.742	4.742	4.742	4.742
Botucatu (Verônica 2)	-	-	4.573	3.898
Vida Nova Rio Preto (Wayfroy)	1.650	1.650	2.650	2.150
Campo Grande (Jd. Água Branca)	2.000	-	2.000	-
Vida Nova Bauru Mello (Five Belvedere)	1.500	1.500	1.500	1.500
Vida Nova Marília (Padre Nóbrega)	1.500	1.500	1.500	1.500
Presidente Prudente (Alto Alegre)	-	-	1.186	90
Vida Nova Rio Preto Vía Azul	1.000	1.000	1.000	1.000
Campo Mourão (João Batista F1)	1.000	-	1.000	-
Cuiabá (Faz. São José)	960	-	960	-
Cianorte (Juvenal 1 F2)	-	-	500	-
Assis Chateaubriand (Vizinho Cornvíva)	-	-	-	3.100
Bauru Azevedo (Belvedere)	-	-	2.361	2.361
Vida Nova Ponta Grossa (Jardim Royal)	-	-	2.800	-
Catanduva (Nova Catanduva III F3)	-	-	4.250	-
Catanduva (Nova Catanduva III F4)	-	-	2.350	-
Pacaembu Piracicaba Com Viva	-	394	-	394
Outros	545	1.567	1.270	2.653
	22.397	22.214	30.381	40.198
Circulante	11.277	11.482	18.951	28.276
Não circulante	11.120	10.732	11.430	11.922

Referem-se à valores junto aos proprietários dos terrenos dos projetos em desenvolvimento ou em execução, na qual assegura a Companhia o direito de exploração para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Tais operações são formalizadas por meio de contratos de Opção de Compra de Terrenos. Como garantia desses valores antecipados, a Companhia constitui garantias reais sobre o imóvel objeto da opção e, adicionalmente, pode ser pactuada a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das futuras vendas das unidades. A restituição dos valores adiantados ocorrem mediante as vendas das unidades.

**8. INVESTIMENTO**

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Controladas	612.418	590.064	-	-
Controladas em conjunto	19.879	8.491	32.870	8.491
Mais valia dos estoques (i)	1.065	-	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	27.823	-	1.624
Investimento	633.362	627.334	32.870	10.115
Provisão para perdas em controlada (ii)	(2.395)	(1.287)	(151)	(248)
Investimento líquido	630.967	626.047	32.719	9.867

(i) Mais valia dos terrenos adquiridos através das controladas, Poá Empreendimento Imobiliário Ltda., União e Alto do Mandaguari e RNI Incorporadora Imobiliária 451. No consolidado os saldos dessas controladas são reclassificados para a linha de estoques. (ii) Registrado na rubrica provisão para perdas em investimentos no passivo não circulante. b) Movimentações dos investimentos em participações societárias: As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base.

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo no início do exercício	626.047	428.561	9.867	4.612
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.624
Dividendos recebidos	(336.580)	(264.555)	(2.564)	(1.000)
Distribuição desproporcional	-	-	-	(3.172)
(Redução) Integralização de capital em controladas e investidas	(139.166)	27.872	30.008	-
Equivalência patrimonial	479.649	402.883	(3.953)	8.051
Outras	1.017	3.663	(639)	(248)
Saldo final do exercício	630.967	626.047	32.719	9.867

c) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

	Participação		Ativo		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado do período	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda.	80,00%	80,00%	303.850	3	255.208	24	48.642	(21)	48.594
Pacaembu Ituiutaba 422 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	33.626	11.244	6.722	3.487	26.904	7.758	17.494	59
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda.	98,00%	98,00%	49.348	37.619	22.649	12.157	26.699	25.462	38.313	13.397
Pacaembu Palotina 384 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	59.674	7.121	35.530	4.155	24.144	2.966	27.109	218
Pacaembu São Jose do Rio Preto 429 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	25.901	432	6.882	432	19.019	-	2.611	-
Pacaembu Lagoa Vermelha 367 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	27.005	4.411	8.869	445	18.136	3.966	23.496	(94)
Pacaembu Balsamo 469 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	42.993	182	25.354	72	17.639	110	4.262	(43)
Pacaembu Catanduva 348 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	18.764	-	2.243	-	16.521	-	3.610	-
Pacaembu Botucatu Veronica 2 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	28.972	10.005	13.682	981	15.290	9.024	8.906	(47)
Pacaembu Votuporanga 465 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	26.367	60	11.285	60	15.082	-	4.563	-
Pacaembu Araraquara 271 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	20.028	9.515	6.173	1.552	13.855	7.963	11.584	(1.061)
Pacaembu Araçatuba 330 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	20.005	4.829	6.733	232	13.272	4.596	4.404	(3)
Pacaembu Bauru Azevedo - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	16.913	30.223	3.831	4.537	13.082	25.687	6.342	23.299
Pacaembu Tatui Lagoa Vermelha 2 - 374 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	12.807	3.333	443	590	12.364	2.743	(9)	(2)
Pacaembu Piratininga 464 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	19.843	6.052	9.263	1.211	10.580	4.841	23.664	(82)
Poa - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	10.752	12.251	331	57	10.421	12.194	739	1.186
Pacaembu Avare Sao Rogério Ili 229 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	19.091	805	8.667	795	10.404	10	8.666	-
Pacaembu São Carlos - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	10.140	9.542	38	146	10.102	9.396	(2)	(3)
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	10.150	11.453	786	594	9.364	10.860	51	(261)
SPE Londrina Vert - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	9.334	8.910	101	154	9.233	9.656	1.842	7.852
Vida Nova Araçatuba 380 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	13.672	43.355	4.503	10.762	9.169	32.593	26.285	3.642
Pacaembu Presidente Prudente 383 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	9.286	5.831	159	326	9.127	5.505	(493)	(4)
Pacaembu Assis Bela Vista Ili 445 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	12.285	326	3.463	317	8.822	9	2.244	(1)
Pacaembu São José do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	15.234	38.175	6.628	13.207	8.606	24.968	3.048	24.316
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	12.425	31.506	3.855	5.227	8.570	26.279	8.289	8.203
Pacaembu Leme Flora 1 385 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	28.480	1.390	20.646	135	8.341	1.255	5.147	(3)
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	13.076	39.025	5.626	9.251	7.450	29.774	2.357	20.323
Pacaembu Uberlândia - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.166	5.617	786	1.242	7.380	4.375	(1.988)	(2)
Pacaembu Águas Santa - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.473	12.792	1.222	3.020	7.251	9.772	(197)	2.546
Pacaembu Itapetininga Cristovão Colombo - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	12.478	20.038	5.372	12.608	7.106	7.431	1.894	44.345
Pacaembu Lins IV 270 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	24.102	11.144	17.048	1.925	7.054	9.219	15.142	339
Pacaembu Assis Chateaubriand 474 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	9.413	496	2.384	265	7.029	230	6.272	(98)
Pacaembu Arapongas 563 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	9.731	-	2.776	-	6.955	-	659	-
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	7.037	8.957	112	109	6.925	8.848	(4)	(29)
Pacaembu Tatui Nossa Senhora Aparecida 388 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.224	11.291	1.451	2.461	6.773	8.830	11.075	3.782
Pacaembu Bauru I - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	7.047	8.654	704	1.846	6.343	6.809	(466)	30
Pacaembu Marília Araraquara 421 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	99,00%	8.266	9	2.023	0	6.243	9	(237)	(1)
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	100,00%	100,00%	6.410	5.798	224	159	6.186	5.339	1.300	233
Pacaembu Águas Santa - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	6.306	5.945	122	568	6.184	5.377	(25)	(1)
Pacaembu Brasília Reserva do Parque ADM Geral - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	31.483	1.947	25.442	1.888	6.041	59	(5.673)	(163)
Pacaembu Marília 222 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	12.352	1.394	6.401	1.082	5.951	311	14.366	(380)
Vida Nova Tatui Ili - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	6.168	5.816	407	744	5.761	5.072	689	316
Pacaembu São José do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	99,00%	7.055	9.205	1.690	2.462	3.565	6.743	1	(1.038)
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	11.489	30.779	6.161	8.598	5.328	22.181	6.437	18.071
Pacaembu Tatui Caguassu - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	6.328	10.541	1.030	5.568	2.298	4.973	324	46
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	5.786	5.282	584	600	5.202	4.682	520	690
Pacaembu Arapongas I - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	5.761	5.965	709	1.028	5.052	4.936	115	(1.075)
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.380	20.431	3.336	5.089	5.044	15.342	(1.860)	23.191
Pacaembu São José do Rio Preto 185 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	5.110	2.874	141	627	4.969	2.247	(59)	(2)
Pacaembu Itapetininga Copacabana 443 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.018	11.457	3.353	4.538	6.665	6.920	13.759	705
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	4.769	3.552	226	77	4.543	3.476	(9)	(2)
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.397	5.828	4.039	981	4.358	4.846	13.816	(112)
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	4.707	4.593	563	762	4.144	3.831	313	(794)



→ continuação

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

**31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

pecuniária; (g) cessão, promessa de cessão ou qualquer outra forma de transferência a terceiros, no todo ou em parte, da Emissora de Debêntures, exceto se previamente autorizado pela Debenturista e pelos Titulares do CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares do CRI; (h) transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 e 222 da Lei das Sociedades por Ações, entre outras condições definidas nas escrituras das emissões. Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático, principalmente, a não manutenção dos seguintes índices financeiros: (a) Soma da Dívida líquida e Imóveis a pagar, dividida pelo patrimônio líquido, o resultado deve ser inferior a 0,80. (b) Soma de Recebíveis, Receita a Apropriar e Estoque, dividida pela soma da Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custo a Apropriar cujo resultado deve ser superior a 1,6 ou inferior a 0, entre outras condições definidas nas escrituras das emissões. **Movimentação dos empréstimos e financiamentos:** A verificação dos empréstimos e financiamentos para o exercício de dezembro de 2025 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	111.354	251.889
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	200.000	358.419
(-) Pagamento do principal	(51.260)	(329.268)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	19.472	26.981
(-) Juros pagos	(19.462)	(26.435)
(-) Custo de Captação	(505)	(505)
(+) Amortização dos custos de captação	60	60
Saldo em 31 de dezembro de 2024	259.659	281.141
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	650.000	1.150.819
(-) Pagamento do principal	(458.923)	(871.527)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	41.993	52.355
(-) Juros pagos	(41.814)	(50.127)
(-) Custo de Captação	(13.202)	(13.202)
(+) Amortização dos custos de captação	812	812
Saldo em 31 de dezembro de 2025	438.525	550.271

**11. FORNECEDORES**

	Controladora	Consolidado
Fornecedores a pagar (i)	6.187	4.827
Cauções a pagar (ii)	439	452
	6.626	5.279
Circulante	6.626	5.279
Não Circulante	-	24.161

(i) Fornecedores no país, sem incidência de juros, e são geralmente liquidados em até 120 dias. (ii) Cauções a pagar referente a garantias contratuais com fornecedores de empreitadas de obra sem incidência de juros, e são liquidados num prazo médio de 360 dias.

**12. PROVISÕES**

	Controladora	Consolidado
Provisões com impostos		
Imposto de renda diferido (a)	21	21
Contribuição social diferida (a)	11	12
PIS diferido	99	214
COFINS diferido	272	86
RET diferido	-	-
Circulante	403	333
Não circulante	-	-
<b>Demais Provisões</b>	403	333
Provisões para garantia de obra (b)	-	44
Provisão para demandas judiciais (c)	7.637	7.813
Circulante	7.637	7.857
Não Circulante	-	6.091

**a) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social**

	Controladora	Consolidado
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	332.584	261.137
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(113.079)	(88.787)
Efeito sobre as diferenças:		
Eleitos permanentes sobre regime especial de tributação (RET) e lucro presumido de controladas	(50.014)	(43.956)
Resultado com equivalência patrimonial	163.081	136.980
Adições e exclusões		
Total de despesa no resultado	(12)	(39)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(13)	(22)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1	(17)
Alíquota Efetiva	0,004%	0,015%
A alíquota efetiva de imposto é impactada pelo fato dos regimes de tributação nas controladas serem pelo RET e Lucro presumido, conforme demonstrado acima. b) Provisões para garantia de obra: A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra deficiências e correções na construção, em cumprimento à legislação brasileira. E forma a suportar esse compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequação contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados valores em bases estimadas por residência construída. Essa estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas periodicamente.		

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	231
(+) Adições	-	8.272
(-) Pagamentos	(187)	(4.554)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	44	13.411
(+) Adições	-	11.754
(-) Pagamentos	(44)	(5.459)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-	19.706
Circulante	-	6.091
Não Circulante	-	13.615

c) Provisão para demandas judiciais: A diretoria, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais e constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	140	5.554	930	6.624
Provisão do exercício	289	2.982	44	3.225
Reversão do exercício	(206)	(1.014)	(772)	(1.992)
Pagamentos do exercício	-	(44)	-	(44)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	223	7.388	202	7.813
Provisão do exercício	712	582	47	1.341
Reversão do exercício	(183)	(378)	(249)	(810)
Pagamentos do exercício	(591)	(116)	-	(707)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	161	7.476	-	7.637

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do exercício nas rubricas outras despesas, líquidas. Os processos cíveis e previdenciários provisionados possuem natureza de acertos contratuais e processos relacionados a obras e despesas. Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas são consideradas "possíveis" pela Companhia em conjunto com os assessores legais da Companhia, no montante de R\$21.870 em 31 de dezembro de 2025 (R\$12.450 em 31 de dezembro de 2024), portanto, não foram registradas provisões relacionadas a esses processos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía o montante de R\$1.512 a título de depósitos judiciais (R\$1.312 em 31 de dezembro de 2024) - Vide Nota 6.

**13. PARTES RELACIONADAS**

**a) Contas a receber com partes relacionadas:**

	Controladora	Consolidado
	2025	2025
Pacaembu Mato Grosso - Emp. Imob. Ltda.	146.711	-
Brasília Reserva do Parque Adm Geral - Emp. Imob. Ltda.	22.901	-
Pacaembu Leme Flora I 385 - Emp. Imob. Ltda.	11.423	-
Pacaembu Lins Iv 270 - Emp. Imob. Ltda.	5.338	-
Reserva do Parque Holding Ltda.	-	4.497
Pacaembu Votuporanga 366 - Emp. Imob. Ltda.	3.127	-
Pacaembu Bauru Azevedo 2 - Emp. Imob. Ltda.	1.550	-
Alto Do Mandaguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.279	-
Pacaembu Marília Gigantão 2 - 448 - Emp. Imob. Ltda.	1.025	-
Vida Nova Ponta Grossa - Emp. Imob. Ltda.	1.005	-
Pacaembu São Jose do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda.	951	-
Pacavitã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	749
Pacaembu São Jose do Rio Preto 345 - Emp. Imob. Ltda.	536	-
Pacaembu Ourinhos Constante 2 - Emp. Imob. Ltda.	507	-
Pacaembu Arapongas 2 - Emp. Imob. Ltda.	491	-
Pacaembu Marília 262 - Emp. Imob. Ltda.	466	-
Pacaembu Itapetininga Lera 448 - Emp. Imob. Ltda.	456	-
Pacaembu Araçatuba I - Emp. Imob. Ltda.	388	-
Pacaembu Ribeirão Preto 391 - Emp. Imob. Ltda.	383	-
Pacaembu Toledo 592 - Emp. Imob. Ltda.	355	-
Pacaembu Ribeirão Preto 458 - Emp. Imob. Ltda.	278	-
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda.	266	-
Pacaembu Bauru Nasralla 2 - Emp. Imob. Ltda.	244	-
Pacaembu Sossego - Emp. Imob. Ltda.	240	-
Vida Nova Ribeirão Preto - Emp. Imob. Ltda.	226	-
Pacaembu Ourinhos Rapchan 387 - Emp. Imob. Ltda.	222	-
Pacaembu São Jose do Rio Preto 395 - Emp. Imob. Ltda.	221	-
Pacaembu Londrina 526 e 527 - Emp. Imob. Ltda.	205	-
Pacaembu Araraquara 528 - Emp. Imob. Ltda.	819	-
Outros	2.358	233
	203.360	5.479

**b) Contas a pagar com partes relacionadas:**

	Controladora	Consolidado
	2025	2024
Centro Oeste Negócios Imobiliários Ltda.	-	20.207
Pacaembu Taubaté - Emp. Imob. Ltda.	6.845	735
Pacaembu Assis Chateaubriand 447 - Emp. Imob. Ltda.	4.506	46
Pacaembu Cafelândia - 364 - Emp. Imob. Ltda.	2.576	7.234
Pacaembu Marília Gigantão - Emp. Imob. Ltda.	2.332	-
Pacaembu Bauru II - Emp. Imob. Ltda.	1.338	-
Pacaembu Lins Arzani 389 - Emp. Imob. Ltda.	1.336	-
Pacaembu Catanduva III - Emp. Imob. Ltda.	1.196	15.418
Pacaembu Bauru - Emp. Imob. Ltda.	1.129	-
Vida Nova Trindade - Emp. Imob. Ltda.	1.062	307
Pacaembu São Jose do Rio Preto - Emp. Imob. Ltda.	1.040	392
Vida Nova Itapetininga III - Emp. Imob. Ltda.	1.017	-
Vida Nova Tatui III - Emp. Imob. Ltda.	936	-
Pacaembu Ourinhos Constante - Emp. Imob. Ltda.	922	-
Vida Nova Salto de Pirapora - Emp. Imob. Ltda.	914	60
Vida Nova Barretos IV - Emp. Imob. Ltda.	823	745
Pacaembu Água Santa - Emp. Imob. Ltda.	789	-
Nova Vida Anápolis - Empreendimento Imobiliário Ltda.	747	748
Pacaembu Barretos 368 - Emp. Imob. Ltda.	660	-
Pacaembu Arapongas 1 - Emp. Imob. Ltda.	658	-
Salto de Pirapora Pacaembu - Emp. Imob. Ltda.	646	-
Haus Compra e Venda	624	-
Vida Nova Botucatu - Emp. Imob. Ltda.	603	-
Pacaembu Nova Aurora - 365 - Emp. Imob. Ltda.	650	1.132
Vida Nova Barretos III - Emp. Imob. Ltda.	420	380
Vida Nova Dignidade 2 - Emp. Imob. Ltda.	313	244
Pacaembu Presidente Prudente - Emp. Imob. Ltda.	308	347
Vida Nova Goiás II - Emp. Imob. Ltda.	208	248
Pacaembu São Jose do Rio Preto 336 - Emp. Imob. Ltda.	-	6.636
Pacaembu Assis Chateaubriand 357 e 358 Emp. Imob. Ltda.	-	4.145
Pacaembu Ourinhos Santa Maria 401 - Emp. Imob. Ltda.	-	1.921
Pacaembu Cianorte - Emp. Imob. Ltda.	-	295
Outros	4.191	380
	38.665	40.622

Os saldos de contas a pagar com partes relacionadas passivos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 representam antecipação de lucros recebidos de controladas a serem liquidados com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado. **Remuneração dos administradores:** Foi aprovada, em 05 de março de 2025, a remuneração anual global da administração para o exercício social de 2025 no valor de até R\$21.024. O valor da remuneração dos administradores no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$16.207 sendo R\$15.905 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$302 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações" (R\$16.090 findo em 31 de dezembro de 2024, sendo R\$15.381 registrados na rubrica de "Honorários da Administração" e R\$709 registrados na rubrica de "Plano de remuneração baseado em ações").

**14. OUTRAS CONTAS A PAGAR**

	Controladora	Consolidado
	2025	2024
Salários e pró-labore	3.790	2.987
Provisão de férias e 13º Salário	12.512	10.011
Encargos trabalhistas	4.598	3.652
Gratificações e bonificações	24.308	22.485
Imposto de renda e contribuição social a pagar	5	1.172
RET a pagar	-	5.090
PIS e COFINS a pagar	327	149
Outras obrigações tributárias	1.504	812
Outras contas a pagar	752	158
Aquisição de participação societária a pagar (i)	-	2.727
Circulante	47.791	42.986
Não Circulante	47.791	42.986

(i) Aquisição em 31 de maio de 2023 de 672.704 cotas correspondentes a 100% de participação na sociedade RNI Incorporadora Imobiliária 451 Ltda., pelo valor de R\$7.575, com incidência de atualização monetária correspondente a 50% do INCC/FGV (Índice Nacional de Custo de Construção) e com vencimento final em agosto de 2025.

**15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

a) Capital social: Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$754.022, composto por 130.353.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal e 57.641.217 ações preferenciais nominativas e sem valor nominal. Em 23 de novembro de 2023, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$459 com a emissão de 178.000 novas ações ordinárias, todas nominativas e escriturais e sem valor nominal, remanescente do valor de R\$90 que será totalmente integralizado em caixa no ano de 2025. Em 02 de fevereiro de 2024, foi celebrado o segundo aditivo ao acordo de acionistas nos termos e para os fins do artigo 118 da Lei das S.A., com o objetivo de regulamentar os direitos, obrigações e responsabilidades dos controladores em relação a Companhia, bem como os princípios gerais que regulam o relacionamento com acionistas da Companhia. Foram celebrados nessa mesma data os termos de doação de titularidade de ações da Companhia, livres e desembarçadas de todos e quaisquer ônus pelos sócios Eduardo Robson Raineri de Almeida no total de 17.400.804 (dezessete milhões, quatrocentas mil, oitocentas e quatro) ações e Wilson de Almeida Junior, no total de 15.467.380 (quinze milhões, quatrocentas e sessenta e sete mil, trezentas e oitenta) ações nominativas e sem valor nominal de acordo com o Estatuto Social da Companhia. Como donatários estão Fernando Bassan de Almeida que recebeu 10.633.824 (dez milhões, seiscentas e trinta e três mil, oitocentas e vinte e quatro) ações, Frederico de Almeida Escobar que recebeu 5.478.031 (cinco milhões, quatrocentas e setenta e oito mil e trinta e uma) ações, Julia Helena de Almeida Honda que recebeu 11.600.536 (onze milhões, seiscentas mil, quinhentas e trinta e seis) ações e Victor Bassan de Almeida que recebeu 5.155.793 (cinco milhões, cento e cinquenta e cinco mil, setecentas e noventa e três) ações. Os acionistas controladores declaram que as operações realizadas não objetivam alterar a composição do controle ou a estrutura administrativa da Companhia. Em 26 de setembro de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$206, com a emissão de 70.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao "Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A", para fazer face ao montante de capital social da Companhia, no valor de R\$559, com a emissão de 297.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao "Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A", para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes. Em 05 de fevereiro de 2025 foi celebrado o termo de doação de titularidade de ações da Companhia, livres e desembarçadas de todos e quaisquer ônus pelo sócio Victor Bassan de Almeida no total de 483.356 (quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e cinquenta e seis) ações nominativas e sem valor nominal de acordo com o Estatuto Social da Companhia que tem como donatário Fernando Bassan de Almeida. Em 26 de fevereiro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$188, com a emissão de 60.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao "Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A", para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes. Em 05 de maio de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$189, com a emissão de 56.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao "Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A", para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes. Em 24 de setembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$592, com a emissão de 184.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao "Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A", para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes. Em 22 de outubro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$505, com a emissão de 173.000 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizadas relativas ao "Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Pacaembu Construtora S/A", para fazer face ao montante de ações regularmente exercidas pelos participantes. Em 03 de novembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$350.000 com a subscrição particular de 58.236.733 novas PNs Resgatáveis, pelo preço de emissão de R\$6,01 por ação, fixado nos termos do artigo 170, § 1º, inciso II, da Lei das S.A., a serem integralizadas em moeda corrente nacional. Sendo admitida a homologação do aumento de capital parcialmente suscrito, desde que sejam subscritas novas ações correspondendo a um aumento mínimo de R\$344.000. Em 05 de dezembro de 2025, foi homologado o aumento de capital social da Companhia no valor de R\$346.423 com a emissão de 57.641.217 novas ações preferenciais, nominativas, escriturais, sem valor nominal e resgatáveis "PNs Resgatáveis", que de acordo com os termos da AGE 03/11/2025, o aumento poderia ser homologado mesmo que parcialmente suscrito desde que tivesse a subscrição mínima de novas PNs Resgatáveis correspondendo a um aumento mínimo de R\$344.000. Em 18 de dezembro de 2025 foi aprovado um aumento de capital social da Companhia no valor de R\$39.593 sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização de lucros da Companhia. Demonstramos a seguir o quadro acionário em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

Classe de ação	2025		2024	
	Quantidade emitida	% no Capital Total	Quantidade emitida	% no Capital Total
Ações Ordinárias (ON)	130.353.845	69,34%	129.880.845	100%
Ações Preferenciais (PN)	57.641.217	30,66%	-	-
<b>Total</b>	<b>187.995.062</b>	<b>100,00%</b>	<b>129.880.845</b>	<b>100,00%</b>

Sócios	2025			2024		
	Ações ordinárias	Ações Preferenciais	Participação	Ações ordinárias	Ações Preferenciais	Participação
Eduardo Robson de Almeida	40.601.676	18.139.103	31,25%	40.601.876	-	31,26%
Wilson de Almeida Junior	36.090.558	16.123.648	27,77%	36.090.558	-	27,79%
Victor Bassan de Almeida	17.561.922	7.845.881	13,52%	18.045.278	-	13,89%
Fernando Bassan de Almeida	17.561.922	7.845.881	13,52%	17.078.566	-	13,15%
Julia Helena de Almeida Honda	11.600.536	5.182.601	8,93%	11.600.536	-	8,93%
Federico de Almeida Escobar	5.488.031	2.451.807	4,22%	5.488.031	-	4,23%
Outros	1.449.000	52.296	0,79%	976.000	-	0,75%
	<b>130.353.845</b>	<b>57.641.217</b>	<b>100%</b>	<b>129.880.845</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

b) Reserva de lucros: É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas. c) Distribuição de resultado: O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 10% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Em 05 de agosto de 2024 foi aprovado o pagamento de R\$10.000 a título de dividendos intermediários oriundos do resultado do 1º semestre de 2024. Em 06 de agosto de 2025 foi aprovado o pagamento de R\$24.999 a título de dividendos intermediários oriundos do resultado do 1º semestre de 2025. Em 10 de outubro de 2025 foi aprovado o

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - 2025**  
PACAEMBU CONSTRUTORA S.A. CNPJ nº. 298.013/0001-68



Confira todas as demonstrações financeiras através do QR Code:



→ continuação

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

**19. OUTRAS DESPESAS, LÍQUIDAS**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Provisão para demandas judiciais	176	(1.233)	173	(1.414)
Provisão para perdas de crédito esperadas	566	(465)	(63.512)	(16.963)
Ganhos e perdas de participação (i)	12.531	745	12.282	(3.013)
Despesas tributárias	(2.234)	(1.213)	(4.340)	(2.327)
Despesa com empenhamentos concluídos	(3.923)	(4.965)	(13.329)	(12.105)
Perdas na baixa de ativos irre recuperáveis (ii)	(824)	(11.163)	(675)	(12.186)
Perdas na baixa de adiantamentos (ii)	-	-	(1.178)	-
Outras despesas/receitas, líquidas	(724)	51	(2.068)	446
	<b>5.568</b>	<b>(18.263)</b>	<b>(72.647)</b>	<b>(47.562)</b>

(i) O valor refere-se principalmente as distribuições desproporcionais de lucros na sociedade Mato Grosso no montante de R\$12.411 em 02 de outubro de 2025. (ii) Refere-se substancialmente a baixas de gastos com prospecção de projetos descontinuados e adiantamentos em abertos a mais de 90 dias.

**20. RESULTADO FINANCEIRO**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	40.808	22.910	46.763	26.883
Juros contratuais	421	1.079	25.582	17.934
Variação monetária	99	-	11.989	11.794
	<b>41.328</b>	<b>23.989</b>	<b>84.334</b>	<b>56.511</b>
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(150)	(144)	(7.265)	(4.781)
Despesas com juros	(44.629)	(22.951)	(45.818)	(23.616)
Outras despesas financeiras	(181)	(199)	(1.480)	(355)
	<b>(44.960)</b>	<b>(23.294)</b>	<b>(64.563)</b>	<b>(28.752)</b>
	<b>(3.632)</b>	<b>695</b>	<b>29.717</b>	<b>27.759</b>

**21. RESULTADO POR AÇÃO**

O cálculo do lucro por ação básico é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos detentores de ações ordinárias da Controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias. O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e ações utilizadas no cálculo do lucro por ação básico e diluído:

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	332.572	261.098
Média ponderada de ações ordinárias para o lucro básico por ação	130.103.428	129.880.845
Efeito da diluição oriundo de opções de ações	1.371.000	2.211.000
Média ponderada de ações ordinárias ajustada para o efeito de diluição	131.474.428	132.091.845
Resultado básico por ação	2,556212	2,010289
Resultado diluído por ação	2,529957	1,976640

**22. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO**

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação imobiliária). A diretoria da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, os repasses do Programa Minha Casa Minha Vida, são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

**23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

A diretoria da Companhia supervisiona a gestão dos riscos mencionados abaixo. A diretoria da Companhia analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia e disposição para risco do grupo. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos. a) **Risco de Juros:** Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descaimento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação do CDI e TR. b) **Risco de crédito:** A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instalação de primeira linha, análise de taxa cobrada) para diversificação de riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposição financeira que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota 5. c) **Risco de liquidez:** Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastrados adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos. d) **Risco operacional:** É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade. A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à diretoria dentro de cada unidade de negócio. A determinação dessa responsabilidade está baseada em padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas: • Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações; • Cumprimento com exigências regulatórias e legais; • Documentação de controles e procedimentos; • Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados; • Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas; • Desenvolvimento de planos de contingência; • Treinamento e desenvolvimento profissional; • Padrões éticos e comerciais; • Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz. e) **Análise de sensibilidade:** A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pela Anbima de dezembro de 2025 e IPCA pelo boletim Focus de dezembro de 2025, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 10%, 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente, a Companhia possui o montante de R\$3 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição à Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de stress, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,45%	11,18%	13,41%	14,90%	16,39%	18,63%	22,35%
IPCA	2,03%	3,04%	3,65%	4,05%	4,46%	5,06%	6,08%
TR	0,99%	1,48%	1,78%	1,97%	2,17%	2,47%	2,96%

	Consolidado							
	Saldos em 31/12/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 10%	Cenário Provável	Aumento de 10%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
<b>Ativos e passivos líquidos</b>								
CDI	85.162	6.345	9.521	11.420	12.689	13.958	15.866	19.034
IPCA	265.667	5.393	8.076	9.697	10.760	11.849	13.443	16.153
TR	(111.746)	(1.106)	(1.654)	(1.989)	(2.201)	(2.425)	(2.760)	(3.308)
Total	<b>239.083</b>	<b>10.632</b>	<b>15.943</b>	<b>19.128</b>	<b>21.248</b>	<b>23.382</b>	<b>26.549</b>	<b>31.679</b>

	31/12/2025		CDI		IPCA		TR		Sem indexador	
	Saldos	Queda de 50%	Saldos	Queda de 50%	Saldos	Queda de 50%	Saldos	Queda de 50%	Saldos	Queda de 50%
Caixa e equivalente de caixa (Nota 3.a)	533.740	523.687	-	-	-	-	-	-	10.053	-
Caixa restrito (Nota 3.b)	16.617	-	-	-	-	-	-	-	16.617	-
Contas a receber (Nota 4)	578.106	-	265.667	-	-	-	-	-	312.439	-
Adiantamento para aquisição de terrenos (Nota 7)	30.381	-	-	-	-	-	-	-	30.381	-
Total dos ativos não financeiros	1.158.844	523.687	265.667	-	-	-	-	-	369.499	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	155.452	-	-	-	-	-	-	-	155.452	-
Total dos passivos financeiros	550.271	438.525	-	-	111.746	-	-	-	-	-
	<b>705.273</b>	<b>438.525</b>	-	-	<b>111.746</b>	-	-	-	<b>155.452</b>	-

f) **Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros:** Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2025, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: • Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; • Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação em que os quais *inputs* são observáveis; e • Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significativos não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia e à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

	Nível da hierarquia	2025	2024
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Aplicações financeiras	2 (a)	<b>523.687</b>	<b>335.872</b>
(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.			

Fernando Bassan de Almeida  
Diretor Presidente

Leonardo de Almeida Massa  
CFO

Robson Martins de Miranda  
Controlador - CRC 1SP 22034/0-8

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

**Aos acionistas e administradores da Pacaembu Construtora S.A.**  
São Paulo - SP

**Opinião**  
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do resultado abrangente das demonstrações financeiras individuais e os fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.  
**Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**  
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).  
**Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**  
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).  
**Base para opinião**  
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 2 da introdução do relatório de auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em nosso relatório. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.  
**Ênfase**  
Conforme descrito nas notas explicativas 2.1 as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as normas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), 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 contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, adicionalmente, respectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente (IFRS 15). Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.  
**Principal assunto de auditoria**  
Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") - Controladora e Consolidado	Como a auditoria endereçou esse assunto
Notas explicativas 2.6.1, 16 e 17 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: - Obtivemos o entendimento dos controles internos relacionados ao processo orçamentário. - Inspecionamos, em base completa, as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos em construção. - Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício e, dentro de um determinado parâmetro estipulado por nós que considera variações usuais, obtivemos as explicações da Companhia sobre a razoabilidade destas variações. - Por meio de amostragem, confrontamos o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. - Recalculamos o percentual de evolução da obra, confrontando o custo incorrido com o custo orçado, adicionalmente, avaliamos se a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra. Além disso, por meio de amostragem inspecionamos a existência dos contratos de vendas do exercício. - Avaliamos também as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas realizadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

**Outros assuntos**

**Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no

g) **Gestão de capital:** Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. A Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O endividamento em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, pode ser assim sumariado:

	2025	2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(550.271)	(281.141)
Passivos financeiros (Nota 9)	(11.154)	(11.154)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3.a)	533.740	346.958
Caixa restrito (Nota 3.b)	16.617	74.781
(Dívida líquida)/Caixa líquido	86	129.444
Total do patrimônio líquido consolidado	865.344	663.570
Total do capital próprio e de terceiros	865.258	534.126
Grau de índice (dívida líquida/caixa líquido) /sobre patrimônio líquido - %	0,01%	24,23%

h) **Classificação dos instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalentes de caixa	984	436.868	705	304.230
Contas a receber	18.337	-	18.337	36.136
Adiantamentos para aquisição de terrenos	22.297	-	22.297	22.214
Outros ativos	-	-	-	8.542
Total dos instrumentos ativos	<b>41.718</b>	<b>436.868</b>	<b>478.586</b>	<b>304.230</b>
Empréstimos e financiamentos	438.525	-	438.525	259.659
Fornecedores	6.626	-	6.626	5.279
Contas a pagar com partes relacionadas	38.665	-	38.665	40.622
Arendamentos	17.257	-	17.257	11.154
Outras contas a pagar	-	-	-	42.966
Total dos instrumentos passivos	<b>501.073</b>	-	<b>501.073</b>	<b>359.700</b>

	Consolidado			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado
Caixa e equivalentes de caixa	10.053	523.687	533.740	11.086
Caixa restrito	-	16.617	16.617	-
Contas a receber	578.106	-	578.106	381.194
Adiantamentos para aquisição de terrenos	30.381	-	30.381	40.198
Outros ativos	-	-	-	56.946
Total dos instrumentos ativos	<b>618.540</b>	<b>540.304</b>	<b>1.158.844</b>	<b>489.424</b>
Empréstimos e financiamentos	550.271	-	550.271	281.141
Fornecedores	155.452	-	155.452	94.278
Contas a pagar com partes relacionadas	7.250	-	7.250	-
Arendamentos	17.257	-	17.257	11.154
Outras contas a pagar	-	-	-	63.385
Total dos instrumentos passivos	<b>725.700</b>	-	<b>725.700</b>	<b>449.958</b>

i) **Gestão de risco de liquidez:** A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações de juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Em 31 de dezembro de 2025	Saldo contábil	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Total
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	533.740	533.740	-	533.740
Contas a receber	578.106	456.313	121.793	578.106
	<b>1.111.846</b>	<b>990.053</b>	<b>121.793</b>	<b>1.111.846</b>
Passivos				
Empréstimos e financiamentos	550.271	30.093	520.178	550.271
Fornecedores	155.452	131.291	24.161	155.452
Arendamentos	17.257	8.086	11.904	19.990
	<b>722.980</b>	<b>169.470</b>	<b>556.243</b>	<b>725.713</b>