

PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.

**RELATÓRIO TRIMESTRAL
30 DE SETEMBRO DE 2025**

BORN 

SUMÁRIO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	Pág. 01
BALANÇO PATRIMONIAL	Pág. 02
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Pág. 03
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	Pág. 04
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Pág. 05
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	Pág. 06
INDICADORES ECONÔMICO FINANCEIROS	Pág. 07
NOTAS EXPLICATIVAS	Pág. 08 a 24
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES	Pág. 25 a 26

PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.

RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da **PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.**, relativas ao exercício apurado em 30 de setembro de 2025, acompanhada das respectivas notas explicativas e do "Relatório de Auditoria".

Manaus/AM, 26 de dezembro de 2025.

DIRETORIA

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
CIRCULANTE		10.037	1.301	387.652	384.661
Caixa e equivalentes de caixa	04	9.238	547	29.525	54.077
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	126.436	110.479
Depósitos bloqueados		5	-	2.651	1.625
Estoques	06	-	-	220.795	211.241
Tributos à recuperar		26	26	142	140
Despesas antecipadas		8	-	7.339	6.344
Outros ativos		760	727	765	754
NÃO CIRCULANTE		421.922	377.224	365.796	305.597
Contas a receber de clientes e outras	05	-	-	84.304	73.652
Dividendos a receber		150	-	354	203
Créditos com pessoas ligadas	07	26.659	35.357	67.276	35.211
Depósitos judiciais		-	-	4.230	3.818
Outros tributos a recuperar		0	0	5.560	5.078
Outros ativos		804	893	9.682	11.626
Propriedades para investimento	08	-	-	121.070	121.070
Estoques	06	10.937	1.365	17.214	7.642
Investimentos em controladas e coligadas	09	382.759	338.836	8.862	8.864
Imobilizado	10	612	773	47.195	38.382
Intangível		-	-	50	50
TOTAL DO ATIVO		431.959	378.525	753.448	690.258
PASSIVO		09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
CIRCULANTE		63.797	54.268	137.310	138.216
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	33	2	18.307	16.753
Obrigações trabalhistas e sociais		2	1	6.717	4.271
Obrigações por aquisição terrenos	12	-	-	6.197	14.753
Receita diferida/Adto de clientes	12	54	56	13.207	11.858
Contratos cancelados		-	-	6.048	6.264
Obrigações tributárias	14	179	174	3.989	3.903
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	23.587	26.366
Obrigações com pessoas ligadas	07	63.527	54.035	57.239	53.472
Dividendos a pagar		-	-	575	575
Outros passivos		2	-	1.444	1
NÃO CIRCULANTE		2	79	244.472	224.404
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	-	-	2.510	2.638
Obrigações por aquisição terrenos	12	-	-	46.561	46.838
Receita diferida/Adto de clientes	12	-	-	5.530	7.608
Contratos cancelados		-	-	4.180	4.617
Provisões para contingências	15	-	-	13.233	13.984
Provisões para garantia de obras	16	-	-	3.667	2.468
Provisões para distratos		-	-	219	219
Empréstimos e financiamentos	13	2	79	151.010	128.493
Outras obrigações tributárias	14	-	-	16.009	14.230
Outros passivos		-	-	1.553	3.308
TOTAL DO PASSIVO		63.799	54.346	381.782	362.620
PATRIMONIO LIQUIDO	17	368.161	324.178	371.666	327.637
Capital social		250.000	250.000	250.000	250.000
Reservas		118.161	74.178	118.161	74.178
Participação de não controladores		-	-	3.505	3.459
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		431.959	378.525	753.448	690.258
Valor patrimonial por ação		1,47	1,30		

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS DE RESULTADOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS	18	-	121	211.992	165.870
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	19	-	-	(113.301)	(105.004)
LUCRO BRUTO		-	121	98.691	60.866
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		43.342	36.807	(40.351)	(9.102)
Despesas com vendas	20	(42)	(42)	(15.019)	(11.747)
Despesas administrativas e gerais	21	(571)	(297)	(14.706)	(7.967)
Outras (despesas) receitas operacionais	22	-	(9)	(10.656)	10.465
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas		43.955	37.155	30	147
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS		43.342	36.928	58.341	51.764
RESULTADO FINANCEIRO	23	821	(11)	(9.250)	(10.741)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA TRIBUTAÇÃO		44.163	36.917	49.091	41.023
TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	24	(148)	(12)	(5.027)	(4.126)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		44.015	36.904	44.063	36.897
Proprietários da controladora			-	44.015	36.904
Participações não controladoras			-	49	(7)
Lucro por ação				44.063	36.897
Básico (centavos por ação)		0,18	0,15		
Diluído (centavos por ação)		0,18	0,15		

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	44.015	36.904	44.063	36.897
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES		-		-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	44.015	36.904	44.063	36.897
Atribuíveis a:				
Proprietários da controladora			44.015	36.904
Participação não controladores			49	(7)

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

	Capital Social	Reservas de Lucros		Soma	Participação de não Controladores	Total Consolidado
		Lucros retidos	Reserva legal			
Em 31 de dezembro de 2023	103.246	159.640	9.780	272.666	3.338	276.003
Resultado líquido do exercício	-	51.310	-	51.310	68	51.377
Resultado abrangente total	-	51.310	-	51.310	68	51.377
Aumento de capital	146.754	(146.754)	-	-	-	-
Ajuste de exercício anterior	-	203	-	203	54	257
Constituição de reservas	-	(2.565)	2.565	-	-	-
Mutações internas do patrimônio líquido	146.754	(149.116)	2.565	203	54	257
Em 31 de dezembro de 2024	250.000	61.833	12.345	324.178	3.459	327.637
Resultado líquido do período	-	44.015	-	44.015	47	44.061
Resultado abrangente total	-	44.015	-	44.015	47	44.061
Ajuste de exercício anterior	-	(32)	-	(32)	-	(32)
Constituição de reservas	-	(4.245)	4.245	-	-	-
Mutações internas do patrimônio líquido	-	(4.278)	4.245	(32)	-	(32)
Em 30 de setembro de 2025	250.000	101.570	16.590	368.160	3.505	371.666

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	44.163	36.917	49.091	41.023
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização(+)	161	160	4.476	3.663
Custos de financiamento(+)	3	24	12.035	12.037
Renda de investimento reconhecida no resultado(-)	(824)	(12)	(2.785)	(1.295)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas e coligadas (+ou-)	(43.955)	(37.349)	(30)	(137)
Variação nos ativos e passivos operacionais				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	-	-	(26.608)	(41.375)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos bloqueados	-	-	(1.026)	(1.834)
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	(9.572)	(0)	(19.126)	(24.928)
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	-	(2)	(483)	183
(Acréscimo) decréscimo nas despesas antecipadas	(8)	(3)	(994)	(612)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	-	-	(412)	(1.020)
(Acréscimo) decréscimo nos dividendos a receber	(150)	(150)	(150)	(151)
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	56	548	1.934	993
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	31	(15)	1.426	(7.073)
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	1	(0)	2.445	1.633
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	5	3	86	(1.235)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	-	-	(751)	(700)
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	-	-	1.779	2.524
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos	-	-	(8.834)	15.595
Acréscimo (decréscimo) nas Receitas diferidas/Adtos de clientes	(2)	2	(730)	4.575
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	-	-	(652)	(18)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões garantia de obras	-	-	1.198	440
Acréscimo (decréscimo) nos dividendos a pagar	-	-	-	1
Acréscimo (decréscimo) em outras obrigações financeiras	-	1	-	2.353
Acréscimo (decréscimo) em outros passivos	2	-	(312)	1.016
Caixa proveniente das operações(=)	(10.090)	122	11.578	5.659
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(148)	(12)	(5.027)	(4.126)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(10.238)	110	6.550	1.533
2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos financeiros (+ou-)	-	-	-	(2.171)
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	824	12	2.785	1.295
Outros dividendos recebidos (+)	-	203	-	203
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	8.692	4.096	(32.069)	(14.345)
Aquisição de imobilizado (-)	-	(22)	(13.289)	(2.026)
Aquisição de propriedades para investimento (-)	-	-	-	(23.060)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	9.516	4.290	(42.573)	(40.103)
3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	(77)	(98)	19.739	26.658
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	9.492	4.895	3.766	25.708
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(3)	(24)	(12.035)	(12.037)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	9.413	4.773	11.471	40.329
4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES	8.691	9.173	(24.552)	1.758
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES				
Saldo inicial das disponibilidades	547	621	54.077	22.616
Saldo final das disponibilidades	9.238	9.794	29.525	24.374
	8.691	9.173	(24.552)	1.758

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ:06.084.600/0001-61

VALORES EM MILHARES DE REAIS

INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS

		Consolidado	
		09/2025	12/2024
ESTRUTURA DE CAPITAIS			
Capitalização	Patrimônio Líquido / Ativo Total	0,49	0,47
Participação de Capitais de Terceiros	Exigível Total / Patrimônio Líquido	1,03	1,11
Imobilização dos Recursos Não-Correntes	AP / (PNC + PL)	0,08	0,07
ANÁLISE DA LIQUIDEZ			
Necessidade de capital de giro	AC - Disponibilidades - PC	220.817	192.368
Capital de giro	AC - PC	250.342	246.445
Tesouraria	Capital de Giro Líquido - NC	29.525	54.077
Liquidez corrente	AC / PC	2,82	2,78
Liquidez geral	(AC + ARLP) / (PC + PNC)	1,85	1,80
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO			
Endividamento geral	(PC + PNC) / Ativo Total	50,67%	52,53%
Endividamento de curto prazo	(PC)/ Ativo Total	18,22%	20,02%
Endividamento de longo prazo	(PNC)/ Ativo Total	32,45%	32,51%
Participação do capital de terceiros s/PL	(Exigível Total)/ Patrimônio Líquido	102,72%	110,68%
Composição do endividamento de curto prazo	PC/(PC+PNC)	35,97%	38,12%
Dívida Líquida+Terrenos/PL	(EF (PC+PNC-FC - CEC (AC) + Imóveis a Pgar (PC + PNC)) / PL	26,56%	19,31%
Dívida Líquida/Ebitda	(EF (PC+PNC-FC - CEC)(AC)/Ebitda	0,73	0,02
ANÁLISE DE SOLVÊNCIA			
Solvencia Geral - SG	Ativo Total/(PC+PNC)	1,97	1,90
Imobilização do capital próprio	IPL = (AP/Patrimonio Líquido)X100	12,70	11,71
ANÁLISE DA RENTABILIDADE			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	11,86%	15,68%
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	5,85%	7,44%
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	62.817	75.125
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	58.341	69.921
Margem Ebitida	Ebitda/Receita líquida	29,63%	25,98%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	20,79%	22,41%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	46,55%	38,23%
ANÁLISE DA RENTABILIDADE - GERENCIAL (a)			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	11,86%	10,93%
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	5,85%	5,19%
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	62.817	59.558
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	58.341	54.354
Margem Ebitida	Ebitda/Receita líquida	29,63%	25,98%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	20,79%	15,62%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	46,55%	38,23%

(a) Para fins de análise gerencial do indicador de rentabilidade, os ganhos na reavaliação do terreno em 2024 de R\$ 15.567 foram desconsiderados do lucro líquido.

Legenda:

AC: Ativo Circulante

ARLP: Ativo Realizável a Longo Prazo

AP: Ativo Permanente

PC: Passivo Circulante

PNC: Passivo não circulante

PL: Patrimônio líquido

NC: Necessidade de Capital de Giro

IPL: Imobilização do capital próprio

EF: Empréstimos e financiamentos

CEC: Caixa e equivalentes de caixa

FC: Financiamento a construção

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

01. CONTEXTO OPERACIONAL

A Pacta Participações S/A (Companhia) e suas controladas (“Grupo”) tem como atividade a incorporação, construção, compra, venda, administração e locação de bens próprios e de terceiros, serviços técnicos de concretagem, extração e comércio de pedras britadas, participações em sociedades de propósitos específicos – SPEs, Sociedades em conta de participação - SCPs e consórcios. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados pelas investidas Construtora Capital e pelas controladas diretas e indiretas “Spes”. Suas controladas diretas e indiretas estão listadas na nota 09. A companhia é uma sociedade anônima de capital fechado controlada por pessoas físicas residentes no país estabelecida à Avenida Coronel Teixeira no 6225, Lote 01 – Ponta Negra – Manaus/AM, CEP 69.037-000.

A companhia tem como plano lançar 146 unidades de empreendimentos de médio padrão no próximo trimestre de 2025.

02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES TRIMESTRAIS

As demonstrações trimestrais consolidadas foram elaboradas pela administração da companhia de acordo com o CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, identificadas como consolidado; e

As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, identificadas como individual.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas tomando como base os padrões internacionais de contabilidade (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), implantados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), homologados pelos órgãos reguladores.

As informações intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024. Demais informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas nas notas 02 e 03 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, emitidas em 28 de abril de 2025.

03. PRINCIPAIS POLÍTICAS E PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas e práticas contábeis estão descritas a cada nota explicativa correspondente. As políticas e práticas contábeis foram aplicadas de forma consistente para o período apresentado e para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

04. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Política contábil: Administração do Grupo define como “Caixa e equivalentes de caixa” os valores mantidos com a finalidade de atender a compromissos financeiros de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As aplicações financeiras possuem características de conversibilidade imediata com o próprio emissor em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a risco de mudança significativa de valor, sendo registradas pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Caixas	10	9	128	131
Bancos	5	2	3.975	756
Aplicações Financeiras	9.223	536	25.422	53.190
Somas	9.238	547	29.525	54.077

05. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E OUTRAS

Política contábil: Os direitos e títulos de créditos originados das atividades são apresentados aos seus valores presentes e de realização, atualizados permanentemente de acordo com a variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) ou Índice Geral de Preços no Mercado (IGPM), conforme o caso. Para as contas a receber de vendas de unidades imobiliárias, não há provisão estimada de perda, uma vez que os recebimentos têm os imóveis vendidos como garantia. Dessa forma a recuperabilidade das contas a receber está garantida em sua totalidade. As contas a receber correspondentes as demais atividades estão refletidas pelo valor presente estimado de realização, já descontadas as perdas reconhecidas pela administração para créditos sem expectativa de recebimento.

Os valores de contas a receber de clientes referentes a unidades lançadas e ainda não concluídas são reconhecidos com base no percentual de evolução da obra (POC), aplicado sobre a receita das unidades vendidas. Esse valor é ajustado pela atualização monetária dos contratos e deduzido das parcelas já recebidas. Caso os recebimentos dos clientes excedam a receita acumulada reconhecida, o montante excedente é registrado como adiantamento de clientes no passivo.

Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Cientes por incorporação de Imóveis				
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	91.687	75.361
Demais clientes	-	-	5.055	4.565
Somas	-	-	96.742	79.926
Cientes de Imóveis, prestação de serviços, aluguéis				
Cientes venda de Imóveis	-	-	21.360	29.524
Cientes por prestação de serviços	-	-	29	29
Cientes por venda de concreto	-	-	388	-
Cientes por venda de pedras britadas	-	-	10.443	5.601
Demais clientes	-	-	1.196	248
Recebimentos a identificar	-	-	83	609
Provisão para distrato (-)	-	-	(605)	(736)
Provisão para risco de crédito (-)	-	-	(3.200)	(4.722)
Somas	-	-	29.694	30.553
Total Circulante	-	-	126.436	110.479
Não Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Cientes venda de Imóveis	-	-	76.065	69.580
Demais clientes	-	-	8.239	4.072
Provisão para distratos (-)	-	-	-	-
Total Não Circulante	-	-	84.304	73.652

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Receita bruta de venda a apropriar	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
	-	-	200.019	204.853
Expectativa de recebimento	Individual		Consolidado	
	09/2025	2024	09/2025	2024
	-	-	126.436	110.479
1 ano	-	-	65.721	58.931
2 anos	-	-	61.613	61.187
3 anos	-	-	45.183	36.510
4 anos	-	-	111.806	121.877
Após 5 anos	-	-		
Somas	-	-	410.759	388.984

Composição financeira contas a receber de clientes	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
	-	-	200.019	204.853
Receita de Vendas a apropriar	-	-	91.687	75.124
Cientes por incorporação de Imóveis- Circulante	-	-	34.749	-
Cientes venda de Imóveis e outros-Circulante	-	-	84.304	109.007
Cientes venda de Imóveis e outros-Não circulante	-	-		
Totais das contas a receber	-	-	410.759	388.984

06. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Política Contábil: São avaliados ao custo de aquisição ou construção. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com terrenos, materiais, serviços e mão de obra aplicada, gastos com a incorporação e encargos financeiros diretamente relacionados estão apresentados líquidos de sua realização. O custo dos estoques correspondentes as demais atividades são avaliados pelo custo de produção. O saldo desta rubrica inclui unidades imobiliárias a serem vendidas, em construção, concluídas, e terrenos para futuras incorporações.

Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
	-	-	6.104	4.339
Matéria prima	-	-	14.576	13.636
Estoque em trânsito	-	-	72.638	83.497
Terrenos	-	-	74.459	96.540
Imoveis em construção projetos próprios	-	-	50.336	10.884
Imóveis para revenda	-	-	2.682	2.345
Produtos acabados - Britamazon	-	-		
Somas	-	-	220.795	211.241

Não Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
	10.627	1.365	15.538	6.276
Terrenos	310	-	1.676	1.366
Imóveis para revenda				
Somas	10.937	1.365	17.214	7.642

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

O valor de mercado dos terrenos integrantes dos estoques, registrados na contabilidade por **R\$ 62.915.883,82**, alcançam em 30 de setembro de 2025 a importância de **R\$ 556.298.607,09** conforme avaliação permanente da administração, inerente as necessidades de gerenciamento de suas atividades. A variação em relação ao exercício anterior ocorreu devido à baixa de dois terrenos, sendo um vendido e o outro utilizado para integralização de capital social na Cap 100 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Existem terrenos integrantes do estoque registrados na contabilidade ao valor de custo no montante de **R\$ 1.334.336,14** que até ao final terceiro trimestre de 2025, estão em garantia a financiamentos de capital de Giro Bancos Caixa Econômica Federal, RB Capital, Banco da Amazonia S/A.

07. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES COM PESSOAS LIGADAS – GESTÃO COMPARTILHADA

Política contábil: O Grupo desenvolve projetos por meio de consórcios, SCPs e SPEs e a gerência de caixa é centralizada na Construtora Capital, componente desta consolidação, constando no ativo o valor dos aportes realizados, e no passivo as obrigações.

CRÉDITOS - NÃO CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Créditos com acionistas – PPF	2.725	14.954	4.275	16.788
Créditos com pessoas jurídicas	23.934	20.403	62.551	18.423
Somas	26.659	35.357	67.276	35.211

OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Débitos com pessoas jurídicas	63.527	54.034	50	50
Débitos com acionistas – PF	-	-	57.189	53.422
Somas	63.527	54.034	57.239	53.472

08. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Política contábil: As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, considerando o ajuste ao valor presente quando aplicável, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento estão mensuradas ao valor justo. O valor justo das propriedades para investimento do grupo foi calculado por avaliadores independentes.

Propriedades para investimento são baixadas quando não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda e nesse caso é classificada como parte integrante dos estoques de imóveis a comercializar.

Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Salas comerciais	-	-	11.183	11.183
Ajuste a Valor justo Salas comerciais	-	-	11.877	11.877
Terreno Itaporanga lotes 02 e 04	-	-	696	696
Ajuste a valor justo terrenos Itaporanga lotes 02 e 04	-	-	97.314	97.314
Somas	-	-	121.070	121.070

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

09. INVESTIMENTOS EM COLIGADAS E CONTROLADAS

Política contábil: Controladas são todas as entidades em que a Companhia está exposta, ou tem direito, a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos através do seu poder sobre a investida e nas quais normalmente há uma participação societária superior a 50%. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla ou não outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Sociedade e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações individuais, os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. A Companhia detém praticamente 100% do capital de cada uma de suas controladas. Investimentos em coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, tanto nas demonstrações individuais quanto nas consolidadas.

Dados das investidas em 30/06/2025					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	30.09.2025
Construtora Capital S/A	361.804	100,000000%	44.064	44.064	361.804
Conciv Const. Civil Ltda	1.956	99,8801496%	(38)	(38)	1.953
Concreteira Capital Mix Ltda	(5.416)	34,69008%	(1.068)	(372)	(1.878)
Terracapri Incorp. E Construções	26.590	33,33333333%	91	30	8.864
Mealhada Emp. imob.ltda	50.941	0,0000161%	1.276	0	0
Terracapri ITU SPE Ltda	1.203	99,9999231%	(12)	(12)	1.203
Simois Emp. Imob. Ltda	16.798	10,0000000%	3.571	357	1.680
São Sinfrônio Emp ImobLtda	7.103	9,9997666%	332	33	710
Eridano Emp. Imob. Ltda	(27.057)	10,0000000%	(894)	(89)	(2.706)
Tucupita Emp. Imob. Ltda	33.356	9,9999985%	89	9	3.336
Persefone Emp Imob.Ltda	11.176	10,0000017%	496	50	1.118
Turmero Empreend. Imob. Ltda	7.372	9,9999987%	(1)	0	737
Santa Beatriz Emp Imob Ltda	(2.280)	10,0000000%	(724)	(72)	(228)
SPE Areia Branca Emp Imob.Ltda	17.538	0,0048948%	(10)	0	1
El Far Empreend. Imobil. Ltda	2.520	99,99996057%	(4)	(4)	2.520
Cap 11 Indai. Emp Imob Spe Ltda	2.430	100,0000000%	(0)	(0)	2.430
Cap 12 Emp Imob Spe Lta	1.208	100,0000000%	(1)	(1)	1.208
Ganimedes	2.110	0,33%	0	0	7
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	47.167	43.955	382.759

Dados das investidas em 31/12/2024					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2024
Construtora Capital S/A	317.741	100,000000%	50.099	50.099	317.741
Conciv Const. Civil Ltda	1.994	99,8801496%	867	866	1.992
Concreteira Capital Mix Ltda	(4.347)	34,69008%	(247)	(86)	(1.508)
Terracapri Incorp. E Prod.	26.595	33,33333333%	730	243	8.865
Mealhada Emp. imob.ltda	49.665	0,0000161%	4.656	0	0
Terracapri ITU SPE Ltda	1.215	99,9999231%	(2)	(2)	1.215
Simois Emp. Imob. Ltda	13.227	10,0000000%	3.787	379	1.323
São Sinfrônio Emp ImobLtda	6.771	9,9997666%	(89)	(9)	677
Eridano Emp. Imob. Ltda	26.163	10,0000000%	2.034	203	(2.616)
Tucupita Emp. Imob. Ltda	33.267	9,9999985%	376	38	3.327

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Persefone Emp Imob.Ltda	10.680	10,0000017%	5	0	1.068
Turmero Empreend. Imob. Ltda	7.372	9,9999987%	(1)	(0)	737
Santa Beatriz Emp Imob Ltda	(1.557)	10,0000000%	(1.717)	(172)	(156)
SPE Areia Branca Emp Imob.Ltda	17.548	0,0048948%	(4)	(0)	1
São Thomas Emp.Imob Ltda	1.708	0,3215434%	156	0	0
El Far Empreend. Imobil. Ltda	2.524	99,99996057%	(2)	(2)	2.524
Cap 11 Indai. Emp Imob Spe Ltda	2.430	100,0000000%	(0)	(0)	2.430
Cap 12 Emp Imob Spe Lta	1.209	100,0000000%	(1)	(1)	1.209
Ganimedes	2.110	0,33%	(1)	(0)	7
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	60.646	51.556	338.836

PARTICIPAÇÕES EM COLIGADAS NÃO CONSOLIDADAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Dados das investidas em 31/12/2024					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	31.12.2024
Terracapri Incorp. e Construções	26.595	33,33333333%	730	243	8.864
SOMAS DOS INVESTIMENTOS			730	243	8.864

Dados das investidas em 30/09/2025					
Denominação	Patrimônio Líquido	% Participação Controladora	Resultado Exercício	Resultado Equivalência	30.09.2025
Terracapri Incorp. e Construções	26.590	33,33333333%	91	30	8.863
SOMAS DOS INVESTIMENTOS	-	-	91	30	8.863

10. IMOBILIZADO

Política contábil: O imobilizado está demonstrado ao valor de custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, à exceção de obras em andamento e consórcios de imóveis, acrescidos dos juros incorridos e capitalizados durante a fase de construção dos bens, quando aplicável. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo ou família de ativos, pelo método linear, de modo que seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes de seu uso contínuo. Ganhos ou perdas na venda ou baixa são reconhecidos no resultado quando incorridos.

A política contábil relacionada à redução ao valor recuperável de ativos imobilizados está descrita na nota explicativa 3-a.

Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Custo histórico				
Veículos	1.071	1.071	16.973	16.219
Equipamentos de produção	-	-	40.909	33.964
Equipamentos de escritório	-	-	1.197	1.017
Computadores e periféricos	-	-	887	833
Equipamentos de comunicação	-	-	14	2

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Stand de vendas	-	-	2.912	2.912
Benfeitorias em bem de terceiros	-	-	6.551	6.519
Software	-	-	-	12
Direito de uso de imóvel	-	-	-	-
Consórcios de imóveis	-	-	944	607
Imobilizações em andamento	-	-	1.166	232
Bens de Arrendamento Mercantil	-	-	4.137	-
Depreciação Acumulada (-)				
Veículos	(459)	(298)	(9.538)	(8.166)
Equipamentos de produção	-	-	(13.639)	(10.987)
Equipamentos de escritório	-	-	(438)	(361)
Computadores e periféricos	-	-	(501)	(436)
Stand de Vendas	-	-	(2.637)	(2.436)
Benfeitorias em bens de terceiros	-	-	(1.728)	(1.537)
Software	-	-	(14)	(12)
Direito de uso de imóvel	-	-	-	-
Somas	612	773	47.195	38.382

Movimentação do imobilizado

Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Saldo do exercício anterior	773	965	38.382	40.731
(+) Aquisições	-	22	13.288	3.669
(+) Movimentações	-	-	428	13.797
(-) Depreciações	(161)	(214)	(4.475)	(5.204)
(-) Baixas	-	-	(428)	(14.611)
Somas	612	773	47.195	38.382

A Sociedade e suas controladas não identificaram bens de seus ativos imobilizados que requeressem sua redução ao valor recuperável (impairment). Não existem ativos dos imobilizados dados em garantias.

VIDAS ÚTEIS ESTIMADAS DOS BENS

Veículos	05 ANOS
Equipamentos de produção	10 ANOS
Equipamentos de escritório	10 ANOS
Computadores e periféricos	05 ANOS
Equipamentos de comunicação	05 ANOS
Benfeitorias em bens de terceiros	20 ANOS

Em relação aos Stands de vendas, a depreciação está diretamente ligada ao tempo de construção do empreendimento, e em relação ao direito de uso de imóvel a companhia segue conforme estipulado em contrato.

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

11. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS

Política contábil: São obrigações a pagar por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, reconhecidas pelo seu custo histórico.

Itens Circulante	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Materiais e Serviços	33	2	15.062	13.512
Empreiteiros	-	-	3.245	3.241
Somas	33	2	18.307	16.753

Itens não Circulante	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Materiais e Serviços	-	-	2.243	2.214
Empreiteiros	-	-	267	424
Somas	-	-	2.510	2.638

12. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Terrenos	-	-	6.197	14.753
Adiantamento de clientes	54	56	13.207	11.858
Somas	54	56	19.404	26.611

NÃO CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Terrenos	-	-	46.561	46.838
Adiantamento de clientes	-	-	5.530	7.608
Somas	-	-	52.091	54.446

O saldo de **R\$ 5.160** classificado na rubrica de adiantamento de clientes (passivo não circulante) refere-se a permuta física no local empreendimento Lê Boulevard empresa CAP 50 empreendimentos imobiliários SPE Ltda.

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Política contábil: Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos da transação incorridos e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado.

Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Créditos imobiliários	-	-	133	691
Aquisição de bens – finame/BNDES)	-	-	1.278	3.149
CRI Nação	-	-	22.150	20.763
Capital giro	-	-	26	1.763
Somas	-	-	23.587	26.366

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Consórcio CNP	-	79	-	79
Capital de Giro	-	-	3.801	5.295
Aquisição de bens – Finame/Arren.Mer	2	-	4.767	2.636
Crédito imobiliário Finan. Obra	-	-	131.681	98.420
Debentures	-	-	7.504	16.462
CRI Nação	-	-	3.257	5.601
Somas	2	79	151.010	128.493

Cronograma de vencimentos

Ano	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
2025	-	-	23.587	-
2026	28	-	37.752	26.445
2027	-	-	30.202	47.290
2028	-	-	24.781	25.842
2029	-	-	23.271	23.960
Acima de 2029	-	-	35.004	31.322
Somas			174.597	154.859

a) Em março de 2021, a controlada Mealhada Empreend. Imob. Ltda celebrou contrato com a ISEC Securitizadora S.A. para ceder todos os seus créditos imobiliários, que seriam usados como lastro na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Além disso, foram constituídas garantias, incluindo a alienação fiduciária das quotas da sociedade e a cessão fiduciária de 10% dos créditos imobiliários não vinculados às CCI e dos contratos de compra e venda futuros das unidades do empreendimento. Essas garantias foram estabelecidas para assegurar o cumprimento das obrigações da Mealhada, incluindo a recompra compulsória e outros encargos. A sociedade também autorizou a celebração de todos os documentos necessários para a emissão e a prática de todos os atos necessários para efetivar as deliberações aprovadas pelos sócios. Em setembro de 2022, a Construtora Capital S/A realizou a segunda emissão de debêntures feita com garantia real e fidejussória adicional, para colocação privada. Em outubro de 2022, a terceira emissão de debêntures foi realizada, novamente com garantia real e fidejussória adicional, para colocação privada. As debêntures foram vinculadas a operações de securitização de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Tributos Federais	179	173	2.563	1.123
Tributos Municipais	-	-	146	99
RET - Patrimônio de Afetação	-	-	20	464
Tributos Retidos de Terceiros	-	1	1.013	2.040
Tributos Estaduais	-	-	87	26
Parcelamentos fiscais	-	-	160	151
Somas	179	174	3.989	3.903

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens – Não Circulante - Diferidos	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Cofins	-	-	3.667	2.875
Csll	-	-	1.248	1.222
Irpj - imposto de renda	-	-	2.908	2.955
RET - regime especial de tributação – PA	-	-	6.811	5.422
Pis	-	-	752	581
Tributos com exigibilidade suspensa	-	-	-	333
Issrf	-	-	135	38
Tributos estaduais	-	-	243	240
Parcelamentos fiscais	-	-	245	467
Pis/coffins/cslls/irrf	-	-	-	97
Somas	-	-	16.009	14.230

15. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

Política contábil: A provisão para riscos cíveis e trabalhistas é constituída com base em pareceres jurídicos e avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial, para os riscos considerados prováveis de perda, sendo esta a melhor estimativa de desembolso futuro da Companhia. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos. A Administração considera que as provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações contábeis.

Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Trabalhistas	-	-	811	878
Cíveis	-	-	12.422	13.106
Somas	-	-	13.233	13.984

Movimentação das provisões

Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Saldo do exercício anterior tabalhistas	-	-	878	1.175
(+) Provisões Trabalhistas	-	-	217	404
(-) Baixas Trabalhistas	-	-	285	(701)
Somas trabalhistas	-	-	811	878
Saldo do exercício anterior cíveis	-	-	13.106	14.198
(+) Provisões Cíveis	-	-	3.438	2.801
(-) Baixas Cíveis	-	-	4.122	(3.893)
Somas cíveis	-	-	12.422	13.106
Somas	-	-	13.233	13.984

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

16. PROVISÃO PARA GARANTIA DE OBRAS

Política contábil: A Companhia e suas controladas constituem provisão para garantia de obras em cumprimento à legislação brasileira, que estabelece a responsabilidade por vícios construtivos por um período de cinco anos após a entrega do imóvel.

Para refletir essa obrigação de forma adequada e garantir a correta confrontação de receitas e despesas no período em que a venda é reconhecida, a Companhia provisiona, em bases estimadas, os valores correspondentes aos custos de manutenção futura dos imóveis vendidos.

A metodologia de cálculo da provisão é a seguinte: Para cada empreendimento, um percentual fixo de 1,5% é aplicado sobre os custos incorridos na construção. Esse percentual é determinado com base em médias históricas de desembolsos e em análises técnicas do departamento de Engenharia da Companhia, sendo revisado anualmente. A provisão é reconhecida no resultado no mesmo momento e critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, a partir da data de venda das respectivas unidades.

Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	09/2025	12/2024	09/2025	12/2024
Provisão para Garantia de Obra	-	-	3.667	2.468
Somas	-	-	3.667	2.468

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social é de R\$ 250.000.000 totalmente realizado e dividido em 250.000.000 ações ordinárias nominativas, inconversíveis em qualquer outra forma, sem valor nominal.

O valor patrimonial contábil é de R\$ 1,30 por ação em 31 de dezembro de 2024 e de R\$ 1,47 por ação em 30 de setembro de 2025.

O lucro por ação foi de R\$ 0,15 em 30 de setembro de 2024 e de R\$ 0,18 em 30 de setembro de 2025.

Reservas de lucros

- **Reserva legal**

Instituída pelo artigo 193 da lei 6.404/76 com a intenção de dar proteção ao credor, é constituída obrigatoriamente à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital. Em 30 de setembro foi constituído R\$ 4.245 (quatro milhões, duzentos e quarenta e cinco mil reais), em 30/09/2025 totalizava a importância de R\$16.590 (dezesesseis milhões quinhentos e noventa mil reais). A utilização dessa reserva está restrita a compensação de prejuízos e ao aumento de capital social.

- **Reserva de retenção de lucros**

Refere-se a retenção do saldo remanescente das reservas de lucros, a fim de atender as necessidades de investimento e reinvestimento. Em 30 de setembro de 2025 totalizava a importância de R\$ 101.570 (cento e um milhões quinhentos e setenta mil reais).

- **Dividendos**

O estatuto social da companhia prevê que o lucro líquido do exercício, após a destinação da reserva legal, será objeto de proposta para apreciação pela assembleia geral ordinária.

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

18. DEMONSTRAÇÃO DA RECEITA LIQUIDA

Reconhecimento de Receita Imobiliária

O Grupo adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, de acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: a) identificação do contrato; b) identificação das obrigações de performance; c) determinação do preço da transação; d) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios é baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à média e alta renda o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (1) Pagamentos direto à incorporadora
- (2) Financiamento bancário
- (3) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

No terceiro trimestre de 2025, os valores pagos diretamente à incorporadora item (1) acima, representam aproximadamente de 33,43% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário ou recursos do FGTS; (itens de (2) a (3) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira.

No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Complementarmente o Grupo também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário de obras concluídas.

Para o terceiro trimestre de 2025 81,90% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta e 18,10% de imóveis concluídos.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Crítérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	· Os Contratos do Grupo estão dentro da Norma: · Encontram-se assinados pelas partes. Os direitos de cada parte estão identificados; · Os termos de pagamentos estão identificados; · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação;
2ª etapa: Identificação das obrigações de performance	Entrega da unidade imobiliária prometida ao cliente.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Valor de venda das unidades imobiliárias conforme cláusulas contratuais.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de performance.	O preço da transação está identificado no contrato com base no valor de venda individual da unidade;
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Assim sendo, o grupo adota as práticas elencadas abaixo para apuração do resultado e apropriação das receitas:

(i) Vendas a prazo de unidades concluídas – O resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada independente do prazo de recebimento do valor contratual.

(ii) Vendas de unidades não concluídas – são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido, inclusive o terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado diretamente ao resultado. O percentual físico financeiro obtido pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado é aplicado sobre a receita das unidades vendidas cujo montante é apropriado ao resultado; dessa forma o grupo adota o método (POC) (percentage of conclusion). O montante das receitas reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes é registrado em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “adiantamento de clientes”. Os juros e as variações monetários incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves são apropriados quando incorridos obedecendo ao regime de competência dos exercícios. Os encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção são considerados como custo incorrido.

As receitas das unidades imobiliárias permutadas são reconhecidas no resultado de acordo com o avanço da obra até a entrega das unidades concluídas conforme contratos.

O Grupo reconhece como ativo os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, tais como os representados por comissões e corretagens necessários para a obtenção de contratos com clientes. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método POC.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Os efeitos dos contratos são contabilizados quando: (a) as partes assinam o contrato; (b) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos determinados; (c) o contrato possuir substância comercial; e (d) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

Distratos

Considerando a identificação dos riscos de entrada nos fluxos de caixa, o grupo constitui provisão para distratos, entretanto, continua reconhecendo no resultado as receitas e os custos vinculados a estes.

Demais receitas

A receita é reconhecida quando a Companhia transfere para seus clientes todos os riscos e benefícios significantes referente a propriedade do produto vendido e do serviço prestado. A receita está apresentada líquida de qualquer imposto sobre venda, devoluções e abatimentos, e é reconhecida pelo valor justo recebido ou a receber, na extensão da probabilidade de os benefícios econômicos fluírem para a Companhia e os custos puderem ser mensurados razoavelmente.

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Locação de imóveis	-	126	1.212	1.520
Venda de imóveis e serviços	-	-	182.250	134.439
Venda de minerais não preciosos (brita)	-	-	45.049	28.589
Receitas finan decorrente das vendas	-	-	7.199	6.975
Outras receitas	-	-	888	801
Venda de concreto usinado	-	-	4.560	10.648
(-) Tributos incidentes	-	(5)	(5.757)	(5.632)
(-) Descontos concedidos	-	-	(332)	-
(-) Vendas canceladas	-	-	(23.077)	(11.470)
Somas	-	121	211.992	165.870

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

19. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Custo de aquisição ou construção	-	-	(96.152)	(87.846)
Custo da venda de minerais não preciosos	-	-	(13.878)	(9.953)
Custo da venda de concreto usinado	-	-	(3.271)	(7.205)
Somas	-	-	113.301	105.004

20. DESPESAS COM VENDAS

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Pessoal	-	-	(835)	(717)
Comissão sobre venda	-	-	(4.631)	(3.667)
Propaganda e publicidade	-	-	(1.555)	(1.231)
Fretes	-	-	(2.254)	(666)
Locação	(42)	(42)	(2.947)	(1.619)
Honorários profissionais	-	-	(223)	(860)
Outros serviços de terceiros/materiais	-	-	(1.118)	(1.876)
Impostos, taxas e contribuições	-	-	(470)	(137)
Condomínio	-	-	-	-
Manutenção	-	-	(784)	(489)
Depreciação	-	-	(202)	(485)
Somas	(42)	(42)	(15.019)	(11.747)

21. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS POR NATUREZA

São as despesas realizadas com a administração da Companhia, e compreendem o pessoal administrativo, honorários profissionais, impostos, taxas e contribuições inerentes e outros serviços de terceiros, materiais consumidos e depreciações.

Despesas operacionais por natureza	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Pessoal	(17)	(24)	(3.935)	(2.146)
Honorários profissionais	(44)	(10)	(3.587)	(2.179)
Impostos, taxas e contribuições	(285)	(46)	(1.067)	(634)
Outros serviços de terceiros/despesas	(64)	(57)	(3.815)	(1.851)
Materiais de consumo	-	-	-	(14)
Depreciações e amortizações	(161)	(160)	(1.437)	(1.072)
Contribuições e doações	-	-	(21)	(9)
Aluguéis e condomínios	-	-	(452)	(26)
Outras despesas	-	-	(392)	(36)
Somas	(571)	(297)	(14.706)	(7.967)

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

22. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

São despesas e receitas que compreendem as provisões para contingências, reversão de provisões, indenizações e perdas, gastos com obras concluídas não classificáveis no grupo de despesas administrativas e gerais.

Outras despesas e receitas operacionais	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Despesas	-	-	(21.478)	(11.901)
Gastos Obras concluídas	-	-	(16.998)	(2.406)
Indenizações e perdas	-	-	(151)	(64)
Contingência Judicial	-	-	(1.686)	(1.552)
Provisão para devedores duvidosos/PDD	-	-	-	-
Provisão para distratos	-	-	-	-
Cartório, Registros e Taxas	-	-	-	(395)
Devolução de Vendas exercício anterior	-	-	(435)	(6.179)
Condomínio	-	-	-	-
IPTU	-	-	-	-
Demais despesas	-	(9)	(2.208)	(1.305)
Receitas	-	-	10.822	22.366
Reversão Saldo Prov Cont Judicial	-	-	2.118	2.343
Reversão Saldo Prov Dev Duvid. PDD	-	-	-	-
Reversão de saldo de provisão para distrato	-	-	-	11
Ganhos em avaliação ao valor justo	-	-	-	11.877
Ganhos nas aquisições de investimentos	-	-	-	-
Demais Receitas e Consorcios	-	-	8.704	8.134
Somas	-	(9)	(10.656)	10.465

23. RESULTADO FINANCEIRO

Custos de financiamento e outras despesas financeiras

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou para a venda pretendida.

Os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Custos de financiamentos	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Encargos sobre financiamentos	-	(18)	(10.604)	(10.188)
Juros de mora/multas	(1)	(6)	(247)	(480)
Variações monetárias	(2)	-	(83)	(332)
Descontos concedidos	-	-	(1.101)	(1.037)
Somas	(3)	(24)	(12.035)	(12.037)

Os descontos concedidos representam uma política adotada pela administração da companhia possibilitando uma margem de desconto ao cliente que possui saldos de financiamentos diretos com

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
Valores em Milhares de Reais (R\$)

incorporadoras/construtoras investidas que procuram a gestão de créditos para efetuar quitação de seus saldos devedores sejam por antecipação ou por renegociação da dívida.

Receitas de investimento e outras receitas financeiras

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Descontos auferidos	-	-	49	249
Rendimentos de aplicação financeira	824	11	2.275	602
Juros de mora auferidos	-	1	53	186
Variações monetárias	-	-	408	258
Somas	824	12	2.785	1.295

24. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Imposto de renda	(74)	(8)	(1.405)	(1.019)
Contribuição social sobre o lucro	(74)	(4)	(903)	(568)
Imposto de renda - RET 1,26%	-	-	(1.784)	(1.673)
Contribuição social sobre o lucro – RET 0,66%	-	-	(935)	(866)
Somas	(148)	(12)	(5.027)	(4.126)

Conforme permitido pela legislação tributária, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, aplicadas sobre o lucro presumido.

Conforme facultado pela legislação fiscal, certos empreendimentos são tributados pelo Regime Especial de Tributação (RET), com base no patrimônio de afetação. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 1,26% e a da contribuição social à razão de 0,66% sobre as receitas brutas considerando nestas as vendas canceladas.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que, conjuntamente, totalizam aproximadamente 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e os seus valores contábeis.

25. PASSIVOS CONTINGENTES E COMPROMISSOS CONTRATUAIS NÃO RECONHECIDOS

A controladora não tem processos de reclamações trabalhistas, tributárias e fiscais em andamento, e suas controladas somente aqueles registrados.

26. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

A companhia procedeu a uma avaliação de seus ativos financeiros, em relação aos valores de mercado, concluindo que estes estão adequadamente demonstrados, e os passivos financeiros reconhecidos também adequadamente.

A sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

PACTA PARTICIPAÇÕES S/A
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 INTERMEDIÁRIAS PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

27. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Item	Individual		Consolidado	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Honorários da Diretoria	(13)	(19)	(318)	(244)

Os administradores são remunerados por decisão da assembleia de acionistas e de comum acordo com estes.

28. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Itens	Consolidado			
	Vendas		Compras	
	09/2025	09/2024	09/2025	09/2024
Britamazon Ltda.	11.664	8.899	11.664	8.899
Concreteira Capital Mix Ltda	2.436	275	2.436	275
Somas	14.100	9.174	14.100	9.174

As transações com partes relacionadas foram realizadas em termos equivalentes aos que prevalecem nas transações com partes independentes.

29. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam uma política de seguros, que consideram principalmente a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela administração, levando em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. Todas as obras realizadas pela companhia e suas coligadas (SPEs) possuem seguro risco de engenharia contratados.

DIRETORIA EXECUTIVA

Pauderley Tomaz Avelino
 Diretor Presidente
 CPF 107.361.662-20

CONTADORA RESPONSÁVEL
 Rosilene dos Santos Brandão
 CRC-AM 007507/O-8

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS**AOS ACIONISTAS E ADMINISTRADORES DA PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.****Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da **PACTA PARTICIPAÇÕES S.A.** (Companhia), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o(s) período(s) de nove meses findo(s) naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, que considera o Comunicado Técnico CTA 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ITG 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e também pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas elaboradas de acordo com a NBC TG 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com a IAS 34 que considera o Comunicado Técnico CTA 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ITG 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e também pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a IAS 34, que considera o Comunicado Técnico CTA 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ITG 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e também pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 02, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (NBC TG 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações intermediárias), consideram, adicionalmente, o Comunicado Técnico CTG 04 editado pelo CFC. Esse Comunicado trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 17. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Belo Horizonte/MG, 26 de dezembro de 2025.

BORN AUDITORES INDEPENDENTES
CRC-MG nº 7395/O
Ana Carolina Martins Born
Contadora CRC-MG nº 78442/O-5

BORN 

BORN AUDITORES INDEPENDENTES
Av. Barbacena, 472 – 9º andar
CEP: 30.190-130 – BELO HORIZONTE/MG
TEL: (31) 99997-8188
www.bornauditores.com.br

INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS
WORLDWIDE