

Paes & Gregori Ltda.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações
financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262QH-029-PB-RM1



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e Administradores da
Paes & Gregori Ltda.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Paes & Gregori Ltda. (Empresa), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Paes & Gregori Ltda. em 31 de dezembro de 2025 o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da Empresa ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Paes & Gregori Ltda.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.880.529	7.358.943	31.825.851	34.868.893
Contas a receber	5	-	236.329	60.713.586	31.722.131
Imóveis a comercializar	6	3.916.760	15.000.000	299.752.758	259.452.315
Adiantamentos	-	24.335	-	953.260	3.291.463
Tributos a recuperar	-	16.854	213.123	846.100	1.458.945
Total do ativo circulante		11.838.478	22.808.395	394.091.555	330.793.747
Ativo não circulante					
Contas a receber	5	-	-	6.508.694	8.034.899
Imóveis a comercializar	6	-	6.518.653	5.600.814	30.136.604
Propriedades para investimento	8	185.693	-	1.061.105	-
Partes relacionadas	7	70.319	16.615.050	10.525.248	3.703.456
Adiantamento para futuro aumento de capital	7 b)	24.655.986	46.403.163	15.943.886	6.774.722
Outros créditos		191.703	474.292	200.299	474.292
Investimentos	9	143.053.909	96.823.045	23.917.060	35.536.961
Imobilizado		53.533	73.000	381.883	1.021.434
Total do ativo não circulante		168.211.143	166.907.203	64.138.989	85.682.368
Total do ativo		180.049.621	189.715.598	458.230.544	416.476.115

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

Paes & Gregori Ltda.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	33.112.785	33.789.443
Fornecedores	11	519.167	438.226	8.758.520	6.185.749
Adiantamentos de clientes	12	-	-	8.386.959	17.077.285
Tributos diferidos		-	-	2.217.989	-
Obrigações trabalhistas e sociais		217.042	109.609	540.242	132.615
Obrigações tributárias		208.122	30.708	964.166	204.197
Partes relacionadas	7	42.247.906	24.557.868	341.669	-
Contas a pagar - Terrenos	15	-	6.371.241	28.637.736	14.341.242
Outras contas a pagar		-	-	541.185	5.766
Total do passivo circulante		43.192.237	31.507.652	83.501.251	71.736.297
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	19.702.894	19.945.300	89.998.428	73.288.673
Fornecedores	11	-	-	532.671	2.213.300
Adiantamentos de clientes	12	-	-	20.755.982	18.554.027
Tributos diferidos		-	-	237.776	2.307.598
Provisão para contingências	14	220.519	-	1.480.563	-
Provisão para garantia		-	-	1.367.960	-
Sociedade em Conta de Participação - SCP	13	-	-	95.817.827	62.526.949
Provisão para perdas com investimentos	9	1.814.271	3.006.646	-	-
Contas a pagar - Terrenos	15	-	-	677.216	-
Outras contas a pagar		-	-	49.814	112.889
Total do passivo não circulante		21.737.684	22.951.946	210.918.237	159.003.436
Patrimônio líquido					
Capital social	16 (a)	178.800.880	57.925.000	178.800.880	57.925.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	16 (b)	-	119.960.882	-	119.960.882
Prejuízos acumulados		(63.681.180)	(42.629.882)	(63.681.180)	(42.629.882)
Patrimônio líquido atribuível aos quotistas controladores		115.119.700	135.256.000	115.119.700	135.256.000
Participação de quotistas não controladores	15 (c)	-	-	48.691.356	50.480.382
Total do patrimônio líquido		115.119.700	135.256.000	163.811.056	185.736.382
Total do passivo e patrimônio líquido		180.049.621	189.715.598	458.230.544	416.476.115

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

Paes & Gregori Ltda.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	17	21.710.070	12.692.572	174.008.671	142.971.285
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	18	(9.576.352)	(659.234)	(126.989.912)	(116.765.809)
Lucro bruto		12.133.718	12.033.338	47.018.759	26.205.476
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	20	(493.032)	(497.996)	(5.045.954)	(8.751.464)
Despesas administrativas	21	(17.887.001)	(16.579.738)	(30.222.192)	(27.123.035)
Despesas tributárias		(448.789)	(374.055)	(2.473.911)	(1.280.931)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(3.997.995)	(17.270.688)	(210.164)	2.801.072
Outras receitas operacionais, líquidas	22	(401.151)	(2.440.599)	(8.243.647)	(3.920.234)
Total receitas (despesas) operacionais		(23.227.968)	(37.163.076)	(46.195.868)	(38.274.592)
Resultado antes do resultado financeiro e impostos		(11.094.250)	(25.129.738)	822.891	(12.069.116)
Receitas financeiras	23	2.841.507	972.396	6.056.378	3.550.490
Despesas financeiras	23	(4.544.501)	(2.616.809)	(13.962.305)	(14.551.427)
Resultado financeiro		(1.702.994)	(1.644.413)	(7.905.927)	(11.000.937)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(12.797.244)	(26.774.151)	(7.083.036)	(23.070.053)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	24	(3.300.796)	(1.263.972)	(6.537.365)	(4.885.135)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	24	-	-	(585.040)	3.021.110
Prejuízo líquido do exercício		(16.098.040)	(28.038.123)	(14.205.441)	(24.934.078)
Atribuível a					
Controladores	-	(16.098.040)	(28.038.123)	(16.098.040)	(28.038.123)
Não controladores	-	-	-	1.892.599	3.104.046

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

Paes & Gregori Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo líquido do exercício	(16.098.040)	(28.038.123)	(14.205.441)	(24.934.078)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	(16.098.040)	(28.038.123)	(14.205.441)	(24.934.078)
Atribuível a				
Controladores	(16.098.040)	(28.038.123)	(16.098.040)	(28.038.123)
Não controladores	-	-	1.892.599	3.104.045
Resultado abrangente total do exercício	(16.098.040)	(28.038.123)	(14.205.441)	(24.934.078)

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

Paes & Gregori Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023		57.925.000	108.000.882	(15.991.760)	149.934.122	25.114.097	175.048.219
Adiantamento para futuro aumento de capital	15 (b)	-	11.960.000	-	11.960.000	-	11.960.000
Ajustes de períodos anteriores	-	-	-	1.400.001	1.400.001	-	1.400.001
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(28.038.123)	(28.038.123)	3.104.046	(24.934.077)
Aumentos / reduções de capital de quotistas não controladores	-	-	-	-	-	18.931.866	18.931.866
Ganhos e perdas com investimentos de não controladores	-	-	-	-	-	3.330.373	3.330.373
Saldos em 31 de dezembro de 2024		57.925.000	119.960.882	(42.629.882)	135.256.000	50.480.382	185.736.382
Integralização de capital	16 (b)	120.875.880	(119.960.882)	-	914.998	-	914.998
Transação com acionistas	-	-	-	(4.953.258)	(4.953.258)	-	(4.953.258)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(16.098.040)	(16.098.040)	1.892.599	(14.205.441)
Aumentos / reduções de capital de quotistas não controladores	-	-	-	-	-	10.320.804	10.320.804
Ganhos e perdas com investimentos de não controladores	-	-	-	-	-	(14.002.429)	(14.002.429)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		178.800.880	-	(63.681.180)	115.119.700	48.691.356	163.811.056

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

Paes & Gregori Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(12.797.244)	(26.774.151)	(7.083.036)	(23.070.053)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais				
Depreciação e amortização de ativos imobilizados e intangíveis	19.467	-	19.467	-
Depreciação de propriedade para investimento	102.043	-	583.102	-
Resultado de equivalência patrimonial	3.997.995	17.270.688	210.164	(2.801.072)
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	4.491.126	2.610.047	8.905.126	14.472.881
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-	(436.873)	33.118
Atualização SCP	-	-	4.371.305	-
Provisão para contingências	220.519	-	1.480.563	-
Provisão para garantias	-	-	1.367.960	-
Provisão para distratos	-	-	285.535	-
Ajuste a valor presente em clientes	-	-	1.654.427	565.030
Ganhos e perdas com investimentos	532.527	(1.912.250)	(13.402.554)	4.439.777
Redução (aumento) nos ativos				
Contas a receber	236.329	2.885.087	(30.661.488)	15.063.785
Imóveis a comercializar	13.080.651	20.569.960	35.782.982	(15.921.989)
Adiantamentos	(24.335)	-	2.338.203	(3.291.463)
Tributos a recuperar	196.269	(206.357)	612.845	(564.638)
Outros créditos	282.591	(168.358)	273.994	(170.258)
Aumento (redução) nos passivos				
Fornecedores	80.941	(759.706)	892.142	(186.924)
Adiantamentos de clientes	-	-	(20.746.371)	(795.446)
Obrigações trabalhistas e sociais	107.433	(31.566)	407.627	79.262
Obrigações tributárias	4.049	10.273	444.436	47.996
Outras contas a pagar	-	(5.904.304)	472.348	(8.400.307)
Provisão para garantia	-	-	1.367.960	-
Contas a pagar - Terrenos	(1.849.999)	(4.221.943)	(13.422.114)	3,748,058
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	(3.127.431)	(1.307.721)	(6.218.832)	(5.065.175)
Juros pagos	(1.971.673)	(2.610.047)	(10.993.269)	(14.472.881)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	3.581.258	(550.348)	(41.597.352)	(36.280.299)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Dividendos de investidas	1.533.168	404.000	-	-
Integralização / (redução) de capital em investidas	(24.966.656)	(51.584.070)	(7.779.208)	(29.823.385)
Baixa por venda de investidas	4.466.644	17.369.679	4.466.644	17.369.679
Acréscimo/baixa da propriedade para investimentos	(287.736)	-	(1.644.207)	-
Acréscimo/baixa do imobilizado	-	586.098	620.084	1.681.414
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	(19.254.580)	(33.224.293)	(4.336.687)	(10.772.292)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos captados	-	-	48.638.983	40.669.982
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(2.761.859)	(9.877.401)	(39.423.238)	(70.803.946)
Ajustes de períodos anteriores	-	1.400.001	-	1,400,001
Conta corrente entre empresas do grupo	18,041,769	37,399,823	(1,323,389)	(3,703,456)
Adiantamento para futuro aumento de capital	914.998	11,960,000	914.998	11,960,000
Aportes SCP	-	-	24,879,588	43,587,965
Distribuição SCP	-	-	(1,116,749)	-
Aumentos/reduções de capital de quotistas não controladores	-	-	10,320,804	18,931,866
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	16.194.908	40.882.423	42.890.997	42.042.412
Aumento (decréscimo) de caixa e equivalentes de caixa	521.586,00	7.107.782	(3.043.042)	(5.010.179)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	7.358.943	251.161	34.868.893	39.879.072
No fim do exercício	7.880.529	7.358.943	31.825.851	34.868.893
Aumento (decréscimo) de caixa e equivalentes de caixa	521.586	7.107.782	(3.043.042)	(5.010.179)

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

1. Contexto operacional

A Paes & Gregori Ltda. (Empresa), com sede na Avenida Pedroso de Morais, nº 1873, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e suas controladas (“Grupo”) tem por atividade a Incorporação de empreendimentos imobiliários; gestão e administração da propriedade imobiliária; construção de edifícios para terceiros; participação no capital de outras sociedades de quaisquer atividades.

A Empresa estrutura seus empreendimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE), listadas na Nota Explicativa nº9, para viabilizar controle por empreendimento e facilitar a obtenção de financiamento juntos às instituições financeiras ou investidores.

Para alguns projetos específicos, a Empresa firma acordos através de sociedades em conta de participação (SCP), cujos parceiros são denominados como sócios participantes, de acordo com o artigo 991 do Código Civil.

Em 2025, a Empresa concluiu as obras dos empreendimentos Nhambi Moema (SPE Nhambi Moema) e Nato Itaim (SPE PG10). Não tivemos novos lançamentos em 2025, por conta de problemas de aprovações na Prefeitura. Logo, a expectativa é de lançarmos os projetos em 2026.

Para 2026, a Empresa prevê o lançamento de três novos empreendimentos: **(i)** 312 Jam (SPE DZ Jamaris) – previsão 2º trimestre de 2026; **(ii)** Guaramomis (SPE PG18) – previsão 3º trimestre de 2026; **(iii)** Portugal (SPE PG19) – previsão 4º trimestre de 2026, totalizando um VGV de aproximadamente R\$ 700 milhões.

Adicionalmente, embora tenha acumulado prejuízo nos últimos exercícios, os sócios da Empresa continuam aportando e investindo nos projetos existentes, na compra de novos terrenos e novas sociedades, e está focada para performar nos lançamentos informados. Um dos objetivos do ano é atuar na venda dos estoques, acreditando na redução da taxa de juros, que deve impactar positivamente nas expectativas de compra dos clientes e redução do custo de captação de dívidas.

As empresas investidas que possuem acordos de SCP são:

Razão Social

PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda.

PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.

PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda.

PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda.

PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda.

PG19 Empreendimento Imobiliário Ltda.

PG20 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Adicionalmente, as investidas a seguir relacionadas são classificadas como coligadas da Empresa:

Razão Social

PG17 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

RYPE 18 - Empreendimento Imobiliário Ltda.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.15, alinhado com aquele manifestado no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG nº 09 (R1) – Demonstrações do valor adicionado.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Administração da Empresa declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Administração da Empresa aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 31 de março de 2026.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Empresa optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Empresa e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Empresa são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Sociedades controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico nas quais a Empresa tem o direito de: **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

As principais informações acerca das participações societárias da Empresa estão resumidas pela tabela a seguir:

Empresas	Percentual de participação	
	2025	2024
PG1 Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda.	40%	40%
PG3 Empreendimento Imobiliário S.A.	100%	100%
PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda.	35%	35%
PG7 Empreendimento Imobiliário Ltda.	70%	70%
PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
PG9 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas	Percentual de participação	
	2025	2024
PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda.	70%	70%
PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	65%	65%
Paes & Gregori Interm. Imobiliária Ltda.	100%	100%
PG16 Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	0%	100%
PG18 Empreendimento Imobiliário Ltda.	40%	40%
PG19 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
PG20 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
PG21 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
PG22 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
PG23 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
PG24 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	100%	0%
PG25 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	100%	0%
Nhambi Moema Emp. Imobiliário S.A.	40%	40%
L.K.J.S.P.E. Emp. e Participações Ltda.	100%	100%
P&G Américo Bruno Incorp. Imobiliária SPE Ltda.	100%	100%
DZ Jamaris Empreendimento SPE Ltda. (b)	0%	70%
PG Girassol Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (d)	0%	100%

(a) Empresas constituídas durante o exercício de 2025;

(b) Durante 2025, a Empresa cedeu a totalidade de sua participação para a PG20 Empreendimento Imobiliário Ltda.;

(c) Em agosto de 2025, foi formalizada a baixa do CNPJ da investida, em decorrência do encerramento de suas atividades; contudo, a referida investida permanece sendo consolidada em 31 de dezembro de 2025, em função da participação indireta detida pela Empresa, equivalente a 55,6%.

(d) Em julho de 2025, foi formalizada a incorporação da PG Girassol pela Controladora, com a consequente extinção da investida.

2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Empresa e de suas controladas. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional, a Administração considerou qual a moeda que influência significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15.

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Empresa e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Empresa e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Empresa avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Empresa classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Empresa mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Empresa classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e desreconhecimento

A Empresa reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Empresa se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Empresa em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Empresa tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Empresa e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15.

A Empresa reconhece ajuste a valor presente conforme os procedimentos descritos na Nota Explicativa no 3.11, bem como provisão para distratos, conforme critérios estabelecidos na Nota Explicativa no 3.9.2.

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e a comercializar e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir (“permuta física”), o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é mensurado com base no valor justo (VGV) das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente. No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Empresa (“permuta financeira”), o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais. Os encargos financeiros incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento são capitalizados ao custo dos imóveis em construção, na rubrica de imóveis a comercializar. Após a conclusão do ativo qualificável, tais encargos passam a ser reconhecidos no resultado do período.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

3.5. Contas a pagar a fornecedores e na aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

3.6. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.8. Propriedade para Investimentos

Propriedades para investimento são imóveis mantidos para obtenção de renda de aluguel ou para valorização do capital, ou ambos, e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, nem para venda no curso ordinário dos negócios.

Esses ativos são inicialmente reconhecidos pelo custo e, subsequentemente, mensurados pelo método do custo, deduzido da depreciação acumulada e, quando aplicável, perdas por redução ao valor recuperável. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado em nota explicativa, conforme requerido pelas práticas contábeis aplicáveis.

Os imóveis da Empresa estão registrados ao custo histórico, com vida útil econômica estimada em 25 anos, correspondente a uma taxa de depreciação de 4% ao ano.

3.9. Provisões

3.9.1 Provisão para garantias

Reconhecida com a finalidade de fazer frente a despesas com manutenções e reparos em empreendimentos durante o período de garantia, com base na experiência histórica de custos incorridos.

3.9.2 Provisão para distratos

A Empresa apura a estimativa de perdas de crédito esperadas considerando a experiência histórica de inadimplência, o cenário econômico local e nacional e os potenciais reflexos dessas condições na capacidade de pagamento de seus clientes.

3.9.3 Provisão para riscos e obrigações legais

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Empresa e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

3.10. Adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de terrenos, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar na aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.15.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.15.

3.11. Ajuste a valor presente de contas a receber

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Empresa, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

3.12. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção), ou na demonstração do resultado.

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 da controladora.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

3.13. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Os passivos são reconhecidos quando a Empresa 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 variações monetárias.

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 for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.14. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.15. Em cada ano fiscal, a Empresa e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

A Empresa e uma controlada adotaram o critério de apuração pelo lucro presumido, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são gerados por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.15, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.15. Reconhecimento da receita com venda de imóveis

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

i) Vendas de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

ii) Vendas de unidades não concluídas

A Empresa e suas controladas adotaram o NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2017, de forma retrospectiva, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas sociedades abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do NBC TG 47 e referido ofício circular para a Empresa.

De acordo com o NBC TG 47, 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”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(1)** identificação do contrato; **(2)** identificação das obrigações de desempenho; **(3)** determinação do preço da transação; **(4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(5)** reconhecimento da receita.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(a)** as partes aprovam o contrato; **(b)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(c)** o contrato possuir substância comercial; e **(d)** for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

O modelo de negócios da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como Tipo 3, cujo saldo devedor da unidade imobiliária é financiado por um banco privado, após concluído o projeto de construção que dura em média de 3 a 4 anos.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações correspondentes às unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais com propaganda e publicidade inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões;

- Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida;
- As despesas com comissões de vendas são ativadas como despesa antecipada e registradas como despesa comercial no resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. As comissões são reconhecidas imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

3.17. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis).

Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.18. Informação por segmento

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Empresa considerando o seu único segmento como incorporação imobiliária.

3.19. Sociedade em Contas de Participação (SCP)

Nos últimos exercícios, a Empresa firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes de acordo com o Art. 991 do Código Civil.

Nas sociedades onde os aportes são classificados como instrumento financeiro passivo, as obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados por eles, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado na rubrica de “SCP”.

Nesses casos, as contas a pagar serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV nos respectivos empreendimentos imobiliários. Em ambos os acordos, as controladas, incorporadoras dos respectivos empreendimentos, figuram como sócias ostensivas, sendo as responsáveis legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

3.20. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2025

Até a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, determinadas normas, alterações e interpretações haviam sido emitidas pelo IASB e convergidas pelo CPC, mas ainda não estavam vigentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. A Empresa não adotou antecipadamente essas normas e encontra-se avaliando os potenciais impactos de sua aplicação futura.

IFRS 18/CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis

Em abril de 2024, o IASB emitiu a IFRS 18, que substituirá o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1)), estabelecendo novos requisitos para apresentação e divulgação das demonstrações contábeis, incluindo a introdução de subtotais padronizados na demonstração do resultado e maior detalhamento sobre medidas de desempenho gerencial. A norma é aplicável a períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2027. A Empresa está avaliando os impactos da adoção dessa norma em suas demonstrações contábeis.

IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública de prestação de contas: divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu a IFRS 19, que permite que determinadas subsidiárias que não possuam responsabilidade pública de prestação de contas adotem requisitos reduzidos de divulgação, mantendo o reconhecimento e a mensuração de acordo com as IFRS completas. A norma é aplicável a períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2027. A Empresa está avaliando a aplicabilidade e os possíveis efeitos dessa norma em suas demonstrações contábeis.

Alterações à IFRS 9 / CPC 48 e IFRS 7 / CPC 40 – Instrumentos financeiros

O IASB emitiu alterações às normas IFRS 9 e IFRS 7 com o objetivo de esclarecer aspectos relacionados à classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros, incluindo disposições específicas aplicáveis a determinados instrumentos estruturados. Essas alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026. A Empresa está avaliando os impactos da adoção dessas alterações em suas demonstrações contábeis.

As alterações são efetivas para exercícios anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026

Reforma tributária sobre o consumo

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) no 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS), que substituirá o PIS e a COFINS, e uma sub-nacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá o ICMS e o ISS. Foi também criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de lei complementar. Em 17 de dezembro de 2024, foi concluída a aprovação, pelo Congresso Nacional, do primeiro Projeto de Lei Complementar (PLP) no 68/2024, que regulamentou parte da Reforma. O PLP no 68/2024 foi sancionado com vetos pelo presidente da República em 16 de janeiro de 2025, tornando-se a Lei Complementar no 214/2025. Embora a regulamentação e instituição do Comitê Gestor do IBS tenha sido inicialmente tratada no PLP no 108/2024, segundo projeto de regulamentação da Reforma, já aprovado no Congresso Nacional e aguardando sanção presidencial, parte da tratativa já foi incorporada e disposta na citada LC no 214/2025. Haverá um período de transição de 2026 até 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por lei complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Depósitos bancários	889	12	3.046.613	1.296.896
Aplicações financeiras	7.879.640	7.358.931	28.779.238	33.571.997
Total	7.880.529	7.358.943	31.825.851	34.868.893

As aplicações financeiras possuem vencimento de curto prazo, com baixo risco e alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Empresa. A taxa de remuneração líquida média em 2025 foi de 99,4% do CDI (2024: 99% a 101%).

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	-	217.699	23.973.463	5.541.190
Unidades em construção	-	-	47.177.023	35.076.430
Ajuste a valor presente	-	-	(2.465.313)	(910.886)
Provisão para distrato	-	-	(1.641.811)	-
Prestação de serviço	-	18.630	178.918	50.296
Total	-	236.329	67.222.280	39.757.030
Circulante	-	236.329	60.713.586	31.722.131
Não circulante	-	-	6.508.694	8.034.899

Os saldos de contas a receber estão atualizados, principalmente, pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves conforme previsto contratualmente. Após a entrega das chaves, os valores em aberto passam a ser atualizados pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), acrescidos, quando aplicável, de juros de 12% ao ano.

O efeito do AVP no resultado da controladora e consolidado de 2025 foi uma despesa de R\$ 1.554.427 (2024 - R\$ 565.030), e a taxa de desconto utilizada foi de 9,46% em 31 de dezembro de 2025 (2024 - 5,66% a.a.).

Em 31 de dezembro de 2025, a Empresa reconheceu provisão para distratos em contas a receber no montante de R\$ 1.641.811 (2024 - R\$ 0).

Os valores vencidos a mais de 30 dias são referentes aos repasses em andamento com clientes. Não temos histórico de inadimplência na carteira.

a) A composição do contas a receber por vencimento está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	61.435.976	39.286.243
Vencidos	5.786.304	470.787
De 01 a 30 dias	1.518.912	360.352
De 31 a 60 dias	437.817	57.850
De 61 a 90 dias	1.111.277	52.585
Há mais de 90 dias	2.718.298	-
Contas a receber	67.222.280	39.757.030

b) A composição do contas a receber a vencer está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
De 01 a 90 dias	17.390.003	19.257.223
De 91 a 180 dias	35.507.443	9.759.930
De 181 a 360 dias	2.029.836	2.234.192
Acima de 360 dias	6.508.694	8.034.898
Total a vencer	61.435.976	39.286.243

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	3.916.760	4.636.262	135.502.571	166.785.100
Imóveis em construção (i)	-	-	47.835.707	79.070.249
Provisão para distratos	-	-	1.356.276	-
Terrenos para futuras incorporações (iii)	-	16.882.391	111.753.523	37.906.462
Encargos financeiros (ii)	-	-	8.905.495	-
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	5.827.108
Total	3.916.760	21.518.653	305.353.572	289.588.919
Circulante	3.916.760	15.000.000	299.752.758	259.452.315
Não circulante	-	6.518.653	5.600.814	30.136.604

(i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda;

(ii) Em 31 de dezembro de 2025 a Empresa e suas controladas capitalizaram em seus estoques o montante de R\$ 8.905.495 de custos financeiros de financiamentos.

No mesmo período, o montante de R\$ 4.987.814 foi apropriado ao resultado, na rubrica de custo dos imóveis vendidos, à medida que as unidades relacionadas foram comercializadas, em conformidade com a OCPC 01 (R1);

(iii) Em junho de 2025, a Controladora alienou o terreno objeto da matrícula nº 29.108 registrado no valor de R\$ 15.000.000.

A Administração realiza avaliação de custo ou valor realizável líquido e registra dos dois o menor em todas as rubricas de Imóveis a comercializar, sendo que nas datas de encerramento dos balanços não foram apurados ajustes relacionados a este assunto.

7. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Empresa e suas controladas possuíam saldos de partes relacionadas grande parte decorrentes de contas correntes com as empresas do grupo e AFACs.

a) Conta corrente e mútuo

Na condução normal dos negócios, a Empresa, suas controladas e quotistas controladores, realizam transações financeiras entre si, classificadas como “contas correntes”. Essas operações são para transferências de recursos para aplicação para pagamento de custos de construção nos empreendimentos em andamentos, para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais. Esses saldos de contas correntes ativos e passivos não possuem datas de vencimento específicas, não estão sujeitos a encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada Sociedade de Propósitos Específicos (SPE).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Empresa não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo - conta corrente				
PG3 Empreendimento Imobiliário S.A.	-	1.209.682	-	-
PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	-	14.398.782	-	-
PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	-
L.K.J.S.P.E. Emp. e Participações Ltda	-	278.666	-	-
PG7 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	1.440.000
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda (ii)	-	-	10.280.000	-
Outros	70.319	727.920	245.248	2.263.456
Total	70.319	16.615.050	10.525.248	3.703.456

(i) A redução no saldo da investida PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda. decorre de reclassificação efetuada no período. No exercício anterior, determinado valor foi apresentado como distribuição de lucros no patrimônio líquido da investida; contudo, correspondia, na essência, a antecipação de lucros, cujo tratamento adequado é o registro no ativo (investida).

(ii) O saldo da investida PG6 Empreendimento Imobiliário refere-se a mútuo com o sócio minoritário Patrio Administradora de Bens Ltda, cujo valor será liquidado mediante redução de capital, conforme formalização ocorrida em janeiro de 2026. O referido mútuo não está sujeito à incidência de juros ou de IOF.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo - conta corrente				
PG3 Empreendimento Imobiliário S.A.	438.222	1.786.110	-	-
PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	12.588.770	3.840.000	-	-
PG7 Empreendimento Imobiliário Ltda	1.202.774	5.360.000	341.669	-
PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda	5.623.172	5.142.879	-	-
L.K.J.S.P.E. Emp. e Participações Ltda	4.415.593	2.941.744	-	-
PG1 Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda	160.831	-	-	-
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda (ii)	7.816.404	-	-	-
PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda (iii)	8.582.614	-	-	-
PG20 Empreendimento Imobiliário Ltda	1.419.526	-	-	-
PG Girassol Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (iv)	-	5.487.135	-	-
Total circulante	42.247.906	24.557.868	341.669	-

(i) O aumento do saldo decorre de transferências de recursos realizadas pela investida à Controladora ao longo do período, relacionadas à liquidação de obrigações do CRI registradas na Controladora. Tais valores são registrados como partes relacionadas e serão liquidados conforme as movimentações financeiras da operação.;

(ii) O saldo refere-se a mútuo mantido com a Controladora, cujo valor será liquidado mediante redução de capital, conforme formalização ocorrida em janeiro de 2026. O referido mútuo não está sujeito à incidência de juros ou de IOF;

(iii) O aumento do saldo está relacionado a retiradas de recursos pela Controladora, decorrentes de redução/distribuição de lucros no exercício;

(iv) A redução do saldo decorre da incorporação da investida pela Controladora, com a consequente extinção da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9(a)(ii).

b) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC):

Saldo oriundo de AFAC realizado pela Controladora em suas investidas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo - AFAC				
PG1 Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda	-	22.000	-	-
PG3 Empreendimento Imobiliário S.A.	1.522.000	267.000	-	-
PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda	3.763.000	644.000	-	-
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda	115.000	-	-	-
PG7 Empreendimento Imobiliário Ltda	70.000	3.339.903	-	-
PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda	1.283.500	236.000	-	-
PG9 Empreendimento Imobiliário Ltda	520.000	81.000	-	-
PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda	480.000	429.602	-	-
PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	11.826.623	-	-
PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	3.354.750	-	-
PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	2.466.000	-	-
Paes & Gregori Int. Imobiliária Ltda	206.000	604.000	-	-
PG16 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	302.700	-	-
Nhambi Moema Emp. Imobiliário S.A.	-	9.113.137	-	-
L.K.J.S.P.E. Emp. e Participações Ltda	580.000	158.000	-	-
P&G Américo Bruno Incorp. Imobiliária SPE Ltda	20.000	5.000	-	-
DZ Jamaris Empreendimento SPE Ltda.	-	2.324.376	-	-
PG Girassol Emp. Imobiliário SPE Ltda	-	4.873.382	-	-
PG17 Empreendimento Imobiliário Ltda	10.470.000	1.600.000	10.470.000	1.600.000
Segor Empreendimento Imobiliário S.A.	5.473.886	4.755.690	5.473.886	4.755.690
Outros	152.600	-	-	419.032
Total	24.655.986	46.403.163	15.943.886	6.774.722

c) Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que incluiu os sócios e diretores foi de R\$ 58.500 em 31 de dezembro de 2025 e 2024. Essas despesas encontram-se registradas junto às despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº21).

8. Propriedade para investimentos

A Empresa adota o método do custo para mensuração das propriedades para investimento. O valor justo estimado do imóvel em 31 de dezembro de 2025 não difere significativamente do valor contábil.

Os saldos em 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
Propriedades para Investimento	287.736	1.644.207
(-) Depreciação	(102.043)	(583.102)
Total	185.693	1.061.105

9. Investimentos e provisão para perdas com investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, esses investimentos são representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Investimentos	143.053.909	96.823.045	23.917.060	35.536.961
Provisão para perdas com investimentos	(1.814.271)	(3.006.646)	-	-
Total	141.239.638	93.816.399	23.917.060	35.536.961

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Composição do saldo:

Em 31 de dezembro de 2025:

Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas		Patrimônio líquido	Equivalência Patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos 31/12/2025
			Possuídas	Lucro/ Prejuízo			
PG1 Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda	40%	1.250.000	500.000	540.448	1.250.000	216.179	500.000
PG3 Empreendimento Imobiliário S.A.	100%	20.163.300	20.163.300	7.146.407	13.534.701	7.146.406	13.534.701
PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	22.765.500	22.765.500	84.224	19.583.254	84.223	19.583.254
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda	35%	20.213.000	7.009.564	(5.316.089)	14.178.926	(1.843.540)	4.917.038
PG7 Empreendimento Imobiliário Ltda	70%	9.221.105	6.454.774	(374.043)	6.842.358	(261.830)	4.789.652
PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	6.790.900	6.790.900	(5.619.421)	(1.544.139)	(5.619.421)	(1.544.139)
PG9 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	2.389.000	2.389.000	(545.883)	1.219.876	(545.883)	1.219.876
PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	17.460.000	17.460.000	(3.349.874)	8.905.110	(3.349.875)	8.905.110
PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	16.236.000	16.236.000	2.390.051	15.906.449	2.390.053	15.906.449
PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda	70%	12.394.197	8.675.938	2.565.209	10.953.194	1.795.646	7.667.236
PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda	65%	6.338.000	4.096.000	5.362.828	6.090.113	3.465.786	3.935.801
Paes & Gregori Interm. Imobiliária Ltda	100%	7.088.227	7.088.227	(3.978.871)	(162.657)	(3.978.871)	(162.657)
PG16 Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	0%	-	-	(124.703)	-	(124.703)	-
PG18 Empreendimento Imobiliário Ltda	40%	23.964.295	9.585.718	(25.196)	23.940.080	(10.078)	9.576.032
PG19 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	7.150.000	7.150.000	(251.592)	6.890.168	(251.592)	6.890.168
PG20 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	6.754.403	6.754.403	16.495	6.750.222	16.496	6.750.222
PG21 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	1.000	1.000	(70.633)	(69.863)	(70.633)	(69.863)
PG22 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	1.000	1.000	(8.634)	(11.284)	(8.634)	(11.284)
PG23 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	1.000	1.000	(8.641)	(11.291)	(8.641)	(11.291)
PG24 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	1.000	1.000	(8.644)	(7.644)	(8.644)	(7.644)
PG25 Empreendimento Imobiliário Ltda	100%	1.000	1.000	(8.393)	(7.393)	(8.393)	(7.393)
Nhambi Moema Emp. Imobiliário S.A.	40%	20.000	8.000	4.409.959	12.233.002	1.763.983	13.286.336
L.K.J.S.P.E. Emp. e Participações Ltda	100%	9.719.300	9.719.300	(4.768.440)	858.515	(4.768.440)	858.515
P&G Américo Bruno Incorp. Imobiliária SPE Ltda	100%	1.486.400	1.486.400	(19.720)	816.458	(19.720)	816.459
DZ Jamaris Empreendimento SPE Ltda.	0%	-	-	-	-	(41.183)	-
PG Girassol Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (ii)	0%	-	-	253.480	-	253.480	-
PG17 Empreendimento Imobiliário Ltda	20%	50.950.003	10.190.001	(483.306)	49.267.712	(96.663)	9.853.542
Segor Empreendimento Imobiliário S.A.	40%	21.645.410	8.658.164	(1.932.624)	21.988.631	(773.049)	8.795.454

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas		Patrimônio líquido	Equivalência Patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos 31/12/2025
			Possuídas	Lucro/ Prejuízo			
L.A. Emp. Imobiliarios SPE Ltda.	0%	12.330.522	-	(3.037)	11.263.654	(1.442)	-
RYPE 18 Emp. Imobiliario Ltda.	15%	30.500.000	4.575.000	4.406.585	35.120.434	660.988	5.268.064
Total		306.834.562	177.761.189	277.942	265.778.586	(3.997.995)	141.239.638

(i) A investida foi encerrada em agosto de 2025, conforme mencionado na Nota Explicativa 2.3 (a);

(ii) A investida foi incorporada pela Controlada em julho de 2025, com a consequente extinção da empresa, conforme mencionado na Nota Explicativa 2.3 (a);

(iii) A Empresa cedeu a totalidade de sua participação para a PG20 Empreendimento Imobiliário Ltda. (controlada).

Em 31 de dezembro de 2024:

Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas		Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos 31/12/2024
			possuídas	Lucro/ Prejuízo			
PG1 Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda.	40%	1.250.000	500.000	1.034.474	1.342.473	413.789	536.989
PG3 Empreendimento Imobiliário S.A.	100%	20.163.300	20.163.300	(1.646.746)	6.388.295	(1.646.746)	6.388.295
PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	22.300.500	22.300.500	11.373	2.841.031	11.373	2.841.031
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda.	35%	20.213.000	7.009.564	287.593	19.495.015	99.733	6.760.578
PG7 Empreendimento Imobiliário Ltda.	70%	14.038.710	9.827.097	(542.067)	12.034.007	(379.447)	8.423.805
PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	6.790.900	6.790.900	(12.464.550)	4.075.282	(12.464.550)	4.075.282
PG9 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1.485.500	1.485.500	(284.208)	862.259	(284.208)	862.259
PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	11.548.000	11.548.000	2.186.954	6.342.985	2.186.954	6.342.985
PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	6.164.377	6.164.377	(1.128.431)	3.444.775	(1.128.431)	3.444.775
PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda.	70%	7.601.697	5.321.188	736.119	3.595.485	515.284	2.516.840
PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	65%	1.759.645	1.148.199	(3.402.755)	(3.851.070)	(2.220.356)	(2.512.890)
Paes & Gregori Interm. Imobiliária Ltda.	100%	3.719.227	3.719.227	(1.243.125)	447.214	(1.243.125)	447.214
PG16 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1.000	1.000	(2.698)	(181.593)	(2.698)	(181.593)
PG18 Empreendimento Imobiliário Ltda	40%	18.506.795	7.402.718	981	18.507.776	392	7.403.110
PG19 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1.000	1.000	(8.240)	(7.240)	(8.240)	(7.240)
PG20 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1.000	1.000	(20.677)	(19.677)	(20.677)	(19.677)
PG21 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1.000	1.000	(230)	770	(230)	770
PG22 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	-	-	(3.650)	(3.650)	(3.650)	(3.650)
PG23 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	-	-	(3.650)	(3.650)	(3.650)	(3.650)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas possuídas	Lucro/ Prejuízo	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos 31/12/2024
Nhambi Moema Emp. Imobiliário S.A.	40%	10.000	4.000	5.897.026	11.023.043	2.358.810	4.409.217
L.K.J.S.P.E. Emp. e Participações Ltda.	100%	9.719.300	9.719.300	(5.967.653)	5.626.955	(5.967.653)	5.626.955
P&G Américo Bruno Incorpor. Imobiliária SPE Ltda.	100%	1.467.400	1.467.400	(15.076)	817.179	(15.076)	817.179
DZ Jamaris Empreendimento SPE Ltda.	70%	-	-	(397.066)	(397.066)	(277.946)	(277.946)
PG Girassol Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	4.698.568	4.698.568	8.588	388.802	8.588	388.802
PG17 Empreendimento Imobiliário Ltda.	20%	50.950.003	10.190.001	(973.605)	49.972.197	(194.721)	9.994.439
Segor Empreendimento Imobiliário S.A.	40%	21.645.410	8.658.164	6.926.761	39.779.299	2.770.704	15.911.719
L.A. Emp. Imobiliários SPE Ltda.	50%	10.000.002	5.000.001	(16.037)	8.936.171	(8.018)	4.991.983
RYPE 18 Emp. Imobiliário Ltda.	15%	30.500.000	4.575.000	1.554.044	30.925.463	233.107	4.638.818
Total		264.536.334	147.697.004	(9.476.551)	222.382.527	(17.270.688)	93.816.399

b) Movimentação dos investimentos:

Em 31 de dezembro de 2025

Controladora:

Empresas	Saldo em 31/12/2024	Aumentos de capital / Redução de capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	Ganhos/ perdas	Perda com distribuição desproporcional de lucros (ii)	Saldo em 31/12/2025
PG1 Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda	536.989	-	(253.168)	216.179	-	-	-	500.000
PG3 Empreendimento Imobiliário S.A.	6.388.295	-	-	7.146.406	-	-	-	13.534.701
PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	2.841.031	465.000	16.193.000	84.223	-	-	-	19.583.254
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda	6.760.578	-	-	(1.843.540)	-	-	-	4.917.038
PG7 Empreendimento Imobiliário Ltda	8.423.805	(3.372.324)	-	(261.830)	-	-	-	4.789.652
PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda	4.075.282	-	-	(5.619.421)	-	-	-	(1.544.139)
PG9 Empreendimento Imobiliário Ltda	862.259	903.500	-	(545.883)	-	-	-	1.219.876
PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda	6.342.985	5.912.000	-	(3.349.875)	-	-	-	8.905.110
PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda	3.444.773	10.071.623	-	2.390.053	-	-	-	15.906.449
PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda	2.516.840	3.354.750	-	1.795.646	-	-	-	7.667.236
PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda	(2.512.890)	2.596.000	-	3.465.786	-	386.905	-	3.935.801
Paes & Gregori Interm. Imobiliária Ltda	447.214	3.369.000	-	(3.978.871)	-	-	-	(162.657)
PG16 Empreendimento Imobiliário Ltda	(181.593)	302.700	-	(124.703)	-	3.596	-	-
PG18 Empreendimento Imobiliário Ltda	7.403.110	2.183.000	-	(10.078)	-	-	-	9.576.032

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas	Saldos em 31/12/2024	Aumentos de capital / Redução de capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	Ganhos/ perdas	Perda com distribuição desproporcional de lucros (ii)	Saldos em 31/12/2025
PG19 Empreendimento Imobiliário Ltda	(7.240)	7.149.000	-	(251.592)	-	-	-	6.890.168
PG20 Empreendimento Imobiliário Ltda	(19.677)	6.753.403	-	16.496	-	-	-	6.750.222
PG21 Empreendimento Imobiliário Ltda	770	-	-	(70.633)	-	-	-	(69.863)
PG22 Empreendimento Imobiliário Ltda	(3.650)	1.000	-	(8.634)	-	-	-	(11.284)
PG23 Empreendimento Imobiliário Ltda	(3.650)	1.000	-	(8.641)	-	-	-	(11.291)
PG24 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1.000	-	(8.644)	-	-	-	(7.644)
PG25 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1.000	-	(8.393)	-	-	-	(7.393)
Nhambi Moema Emp. Imobiliário S.A.	4.409.217	8.393.136	(1.280.000)	1.763.983	-	-	-	13.286.336
L.K.J.S.P.E. Emp. e Participações Ltda	5.626.955	-	-	(4.768.440)	-	-	-	858.515
P&G Américo Bruno Incorp. Imobiliária SPE Ltda	817.179	19.000	-	(19.720)	-	-	-	816.459
DZ Jamaris Empreendimento SPE Ltda.	(277.946)	-	-	(41.183)	-	319.129	-	-
PG Girassol Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	388.802	-	-	253.480	-	(642.282)	-	-
PG15 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-
Total controladas	58.279.438	48.103.789	14.659.832	(3.787.829)	-	67.348	-	117.322.578
PG17 Empreendimento Imobiliário Ltda	9.994.441	-	-	(96.663)	-	(44.236)	-	9.853.542
Segor Empreendimento Imobiliário S.A. (iii)	15.911.719	(1.389.956)	-	(773.051)	-	-	(4.953.258)	8.795.454
L.A. Emp. Imobiliários SPE Ltda. (iv)	4.991.983	-	-	(1.442)	(4.466.644)	(523.897)	-	-
RYPE 18 Emp. Imobiliário Ltda.	4.638.818	-	-	660.988	-	(31.742)	-	5.268.064
HE Jundiá Emp. Imobiliários SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Total coligadas	35.536.961	(1.389.956)	-	(210.168)	(4.466.644)	(599.875)	(4.953.258)	23.917.060
Total	93.816.399	46.713.833	14.659.832	(3.997.997)	(4.466.644)	(532.527)	(4.953.258)	141.239.638
Investimentos	96.823.045	-	-	-	-	-	-	143.053.909
Perdas em investimentos	(3.006.646)	-	-	-	-	-	-	(1.814.271)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado:

Empresas	Saldos em 31/12/2024	Aumentos de capital / Redução de capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	Ganhos/ perdas	Perda com distribuição desproporcional de lucros	Saldos em 31/12/2025
PG17 Empreendimento Imobiliário Ltda	9.994.441	-	-	(96.663)	-	(44.236)	-	9.853.542
Segor Empreendimento Imobiliário S.A.	15.911.719	(1.389.956)	-	(773.051)	-	-	(4.953.258)	8.795.454
L.A. Emp. Imobiliários SPE Ltda.	4.991.983	-	-	(1.442)	(4.466.644)	(523.897)	-	-
RYPE 18 Emp. Imobiliário Ltda.	4.638.818	-	-	660.988	-	(31.742)	-	5.268.064
HE Jundiá Emp. Imobiliários SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Total coligadas	35.536.961	(1.389.956)	-	(210.168)	(4.466.644)	(599.875)	(4.953.258)	23.917.060

(i) O saldo positivo em distribuição de lucros apresentado na investida PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda., decorre de reclassificação efetuada no período. No exercício anterior, determinado valor foi apresentado como distribuição de lucros no patrimônio líquido da investida; contudo, correspondia, na essência, a antecipação de lucros, cujo tratamento adequado é o registro no ativo;

(ii) Refere-se à distribuição desproporcional deliberada em ato societário (ARS) na investida Segor Empreendimento Imobiliário S/A, cujo efeito foi registrado diretamente no patrimônio líquido na rubrica de “Transação com acionistas”;

(iii) O saldo apresentado como “aporte/redução de capital” na investida Segor Empreendimento Imobiliário S/A, refere-se à reclassificação de valores anteriormente considerados como lucros acumulados na investida. Após análise da natureza dos saldos, verificou-se que parte do montante correspondia, na essência, a reserva de capital;

(iv) Em 9 de junho de 2025, a Controladora alienou a totalidade das quotas detidas pelo montante de R\$ 10.000.000. Na data-base da venda, o investimento estava registrado pelo valor contábil de R\$ 5.631.904, o qual contemplava o montante de R\$ 1.165.260 integralizado por outro sócio em favor da Controladora, para liquidação de obrigação existente entre as partes.

A operação resultou no reconhecimento de ganho de capital no montante de R\$ 4.368.099, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 22.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024:

Controladora:

Empresas	Saldos em 31/12/2023	Aumentos de capital	Redução de capital / Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	Ganhos/ perdas	Saldos em 31/12/2024
PG1 Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda	527.200	-	(404.000)	413.789	-	-	536.989
PG3 Empreendimento Imobiliário S.A.	(3.889.871)	11.925.300	-	(1.646.746)	-	(388)	6.388.295
PG5 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(13.658.142)	16.487.500	-	11.373	-	300	2.841.031
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(232.270)	7.016.000	-	99.733	-	(122.885)	6.760.578
PG7 Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.803.252	-	-	(379.447)	-	-	8.423.805
PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.789.932	5.749.900	-	(12.464.550)	-	-	4.075.282
PG9 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(337.695)	1.484.500	-	(284.208)	-	(338)	862.259
PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.155.199	-	-	2.186.954	-	832	6.342.985
PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.024.868	-	-	(1.128.431)	-	(451.664)	3.444.773
PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.001.556	-	-	515.284	-	-	2.516.840
PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(289.148)	-	-	(2.220.356)	-	(3.386)	(2.512.890)
Paes & Gregori Interm. Imobiliária Ltda.	(1.748.713)	3.439.227	-	(1.243.125)	-	(175)	447.214
PG16 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(178.716)	-	-	(2.698)	-	(179)	(181.593)
PG18 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	7.402.718	-	392	-	-	7.403.110
PG19 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.000	-	(8.240)	-	-	(7.240)
PG20 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.000	-	(20.677)	-	-	(19.677)
PG21 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.000	-	(230)	-	-	770
PG22 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	(3.650)	-	-	(3.650)
PG23 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	(3.650)	-	-	(3.650)
Nhambi Moema Emp. Imobiliário S.A.	2.054.407	-	-	2.358.810	-	(4.000)	4.409.217
L.K.J.S.P.E. Emp. e Participações Ltda.	1.995.372	9.599.236	-	(5.967.653)	-	-	5.626.955
P&G Américo Bruno Incorp. Imob. SPE Ltda.	191.124	639.200	-	(15.076)	-	1.931	817.179
DZ Jamaris Empreendimento SPE Ltda.	-	-	-	(277.946)	-	-	(277.946)
PG Girassol Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	380.205	-	-	8.588	-	9	388.802
PG15 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(2.695.543)	-	-	-	-	2.695.543	-
Total controladas	12.893.017	63.746.581,00	(404.000)	(20.071.760)	-	2.115.600	58.279.438
PG17 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(3.197)	27.561.370	-	(194.721)	(17.369.679)	668	9.994.441
Segor Empreendimento Imobiliário S.A.	7.314.422	1.242.311	-	2.770.704	-	4.584.282	15.911.719
L.A. Emp. Imobiliários SPE Ltda.	5.000.001	-	-	(8.018)	-	-	4.991.983
RYPE 18 Emp. Imobiliário Ltda.	-	4.575.425	-	233.107	-	(169.714)	4.638.818

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas	Saldos em 31/12/2023	Aumentos de capital	Redução de capital / Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	Ganhos/ perdas	Saldos em 31/12/2024
HE Jundiá Emp. Imobiliários SPE Ltda.	4.618.586	-	-	-	-	(4.618.586)	-
Total coligadas	16.929.812	33.379.106	-	2.801.072	(17.369.679)	(203.350)	35.536.961
Total	29.822.829	97.125.687	(404.000)	(17.270.688)	(17.369.679)	1.912.250	93.816.399
Investimentos							96.823.045
Perdas em investimentos							(3.006.646)

Consolidado:

Empresas	Saldos em 31/12/2023	Aumentos de capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	Ganhos/ perdas	Saldos em 31/12/2024
PG17 Empreendimento Imobiliário Ltda	(3.197)	27.561.370	-	(194.721)	(17.369.679)	668	9.994.441
Segor Empreendimento Imobiliário S.A.	7.314.422	1.242.311	-	2.770.704	-	4.584.282	15.911.719
L.A. Emp. Imobiliários SPE Ltda.	5.000.001	-	-	(8.018)	-	-	4.991.983
RYPE 18 Emp. Imobiliário Ltda.	-	4.575.425	-	233.107	-	(169.714)	4.638.818
HE Jundiá Emp. Imobiliários SPE Ltda.	4.618.586	-	-	-	-	(4.618.586)	-
Total coligadas	16.929.812	33.379.106	-	2.801.072	(17.369.679)	(203.350)	35.536.961

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Empresa	Classificação	Instituição Financeira/ Securitizadora	Taxas	Vencimento	Controladora		Consolidado	
					31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Paes & Gregori Ltda	CRI	Opea Securitizadora S.A.	IPCA + 10% a.a.	Julho/2028	19.702.894	19.945.300	19.702.894	19.945.300
PG3 Empreendimento Imobiliário S.A.	CRI	Opea Securitizadora S.A.	IPCA + 10% a.a.	Julho/2028	-	-	9.629.294	12.608.958
PG8 Empreendimento Imobiliário Ltda	CRI	Opea Securitizadora S.A.	IPCA + 10% a.a.	Julho/2028	-	-	7.546.530	9.053.339
L.K.J.S.P.E. Emp. e Participações Ltda	CRI	Opea Securitizadora S.A.	IPCA + 10% a.a.	Julho/2028	-	-	4.496.440	5.429.056
PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda	CRI	Opea Securitizadora S.A.	IPCA + 9,8% a.a.	Junho/2026	-	-	23.212.253	30.551.577
PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	CRI	Companhia Província Securitização	TR + 10,95% a.a.	-	-	-	-	2.301.238
PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda	CRI	Companhia Província Securitização	IPCA + 9,8% a.a.	Julho/2027	-	-	52.778.868	14.937.786
PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda (c)	CRI	Companhia Província Securitização	IPCA + 10,7% a.a.	Fevereiro/202 9	-	-	2.791.848	-
PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda (c)	CRI	Companhia Província Securitização	CDI + 4% a.a.	9	-	-	2.953.086	-
Nhambi Moema Emp. Imobiliário S.A. (b)	Crédito para construção	Itaú Unibanco Holding S.A.	TR + 11% a.a.	-	-	-	-	12.250.862
Total					19.702.894	19.945.300	123.111.213	107.078.116
Circulante					-	-	33.112.785	33.789.443
Não circulante					19.702.894	19.945.300	89.998.428	73.288.673

(a) O empréstimo foi liquidado em maio/2025 conforme vencimento contratual;**(b)** O empréstimo foi liquidado em agosto/2025 conforme vencimento contratual;**(c)** Em julho/2025 foi aprovado a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 108ª emissão da Companhia Província de Securitização.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação dos empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	19.945.300	29.822.701	107.078.116	137.212.080
Captações	-	-	48.638.983	40.669.982
Juros incorridos – apropriados ao resultado	4.491.126	2.610.047	8.905.126	14.472.881
Juros incorridos – capitalizados ao estoque	-	-	8.905.495	-
Pagamento de juros	(1.971.673)	(2.610.047)	(10.993.269)	(14.472.881)
Pagamento principal	(2.761.859)	(9.877.401)	(39.423.238)	(70.803.946)
Saldo final	19.702.894	19.945.300	123.111.213	107.078.116

Linha de vencimento dos empréstimos e financiamentos

O cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante está demonstrado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	-	-	33.789.443
2026	-	-	33.112.785	12.250.862
2027	-	-	47.738.888	14.937.786
2028	19.702.894	19.945.300	37.211.379	46.100.025
2029	-	-	5.048.161	-
Saldo final	19.702.894	19.945.300	123.111.213	107.078.116

Covenants e Garantias

As operações possuem cláusulas contratuais que estabelecem garantias reais e fidejussórias, bem como índices financeiros (covenants) a serem observados durante a vigência dos contratos.

As principais garantias vinculadas às operações incluem:

- Alienação fiduciária de imóveis relacionados aos empreendimentos;
- Alienação fiduciária de cotas;
- Cessão fiduciária de recebíveis decorrentes da comercialização das unidades imobiliárias;
- Aval de pessoas físicas dos sócios;
- Contratação de seguros relacionados ao empreendimento; e
- Constituição de fundo de reserva, conforme previsto nos instrumentos das operações.

Os covenants financeiros estabelecidos nos contratos consistem, principalmente, na manutenção de índices mínimos de cobertura da dívida, calculados com base na relação entre recebíveis e/ou valor de venda das unidades (VUV) dos estoques imobiliários em relação ao saldo da dívida.

Em 31 de dezembro de 2025, determinadas operações vinculadas à emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no 187 encontram-se em regime de *waiver*, formalmente aprovado pelos credores, sem caracterização de vencimento antecipado das obrigações, o qual prevê a postergação da exigibilidade do cumprimento dos covenants financeiros até março de 2026.

As demais operações também se encontravam em conformidade com os covenants financeiros estabelecidos contratualmente na mesma data.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, os principais índices financeiros apurados são apresentados a seguir:

Empresa	Emissão	Índice (covenant)	Limite	Índice apurado	Situação
Paes & Gregori, PG3, PG8 e LKJ	CRI.187	Estoque a VUV / Dívida	≤ 60%	Waiver aprovado	Waiver aprovado
PG10	CRI.123	(Recebíveis + 60% Estoque VUV) / Dívida	≥ 1,10	1,28	Atendido
PG12	CRI_108	Recebíveis / Estoque VUV	≥ 1,15	1,44	Atendido
PG13	CRI_67	(55% Estoque VUV + Recebíveis) / Emissão	≥ 1,00	1,04	Atendido

11. Fornecedores

A conta de fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios da Empresa e suas controladas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores a pagar	519.167	438.226	7.245.507	6.185.749
Cauções a pagar	-	-	2.045.684	2.213.300
Total	519.167	438.226	9.291.191	8.399.049
Circulante	519.167	438.226	8.758.520	6.185.749
Não circulante	-	-	532.671	2.213.300

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento de clientes	2.113.841	12.709.685
Adiantamento de clientes - Permutas	27.029.100	22.921.627
Total	29.142.941	35.631.312
Circulante	8.386.959	17.077.285
Não circulante	20.755.982	18.554.027

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Adiantamentos de clientes por permutas físicas de terrenos estão registrados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível essa mensuração. A Empresa utiliza o preço de venda à vista das unidades dadas em permuta para definir o valor justo da permuta física.

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC.

13. Sociedade em Conta de Participação – SCP

Obrigações com Sociedade em conta de participação para investimento destinado ao desenvolvimento imobiliário.

Sócio Ostensivo	Sócio Participante	Remuneração	Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024
PG6 Empreend. Imobiliário Ltda.	Quotistas Classe A e B	Participação equivalente a quotas	56.010.779	48.133.752
PG10 Empreend. Imobiliário Ltda.	Sinco Engenharia	10% do resultado líquido	1.004.457	-
PG12 Empreend. Imobiliário Ltda.	MNF SPE S.A.	IPCA + 12%a.a.	18.161.080	12.394.197
PG11 Empreend. Imobiliário Ltda.	Chequer Ltda.	10% do resultado líquido	1.181.220	1.999.000
PG13 Empreend. Imobiliário Ltda.	Custos Investimentos e Part. Ltda.	50% do resultado líquido	3.578.113	-
PG19 Empreend. Imobiliário Ltda. (i)	Custos Investimentos e Part. Ltda.	30% do resultado líquido	2.988.000	-
PG20 Empreend. Imobiliário Ltda. (ii)	Custos Investimentos e Part. Ltda.	50% do resultado líquido	12.894.178	-
Total			95.817.827	62.526.949

(i) Em agosto de 2025, foi formalizado o contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação, referente ao projeto denominado SCP Portugal;

(ii) Em setembro de 2025, foi formalizado o contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação, referente ao projeto SCP Jamaris.

A Sócia Ostensiva tem o objetivo de contribuir com integralização do Imóvel ao patrimônio social da Sociedade e aportes de capital de acordo com o percentual devido do resultado do empreendimento, além de representar a empresa perante a sociedade e gestão de incorporação e financeira. Já os Sócios Participantes também contribuem para o desenvolvimento do empreendimento através dos aportes de capital, e, em contrapartida, recebem distribuições dos haveres conforme sua participação no resultado do empreendimento.

Movimentação de 2025:

	Consolidado
	31/12/2025
Saldo inicial	62.526.949
Aportes/ reduções	24.879.588
Reclassificação Aportes/ reduções	5.156.734
Distribuições	(1.116.749)
Atualização	4.371.305
Saldo final	95.817.827

14. Provisão para contingências

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos que acompanham as demandas judiciais pendentes, avaliou a necessidade de constituição de provisão para as ações classificadas com prognóstico de perda provável em 31 de dezembro de 2025, cuja naturezas são cíveis e trabalhistas, cujos valores estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Paes & Gregori Ltda.	220.519	-	220.519	-
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	73.894	-
PG11 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	370.452	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Oscar Caravelas Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	-	-	815.698	-
Total	220.519	-	1.480.563	-

Os valores das ações com perdas possíveis foram avaliados no montante de R\$ 392.621 cujas naturezas são tributárias e trabalhistas (2024 - R\$ -).

15. Contas a pagar terrenos

Os passivos relacionados na conta de terreno para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários são demonstrados a seguir:

Empresa	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Paes & Gregori Ltda. (ii)	-	6.371.241	-	6.371.242
PG19 Empreendimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	23.437.500	-
DZ Jamaris Empreendimento SPE Ltda. (iii)	-	-	1.567.452	-
PG18 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	4.310.000	7.970.000
Total	-	6.371.241	29.314.952	14.341.242
Circulante	-	6.371.241	28.637.736	14.341.242
Não circulante	-	-	677.216	-

(i) Em 2025, a controlada PG19 Empreendimento Imobiliário Ltda. adquiriu terrenos na Avenida Portugal e Rua Michigan na cidade de São Paulo. Os contratos preveem pagamentos em dinheiro e permuta física;

(ii) Em abril de 2025, a Empresa formalizou escritura pública de novação e assunção de obrigações, cujo objeto consistiu na renegociação da dívida, estabelecendo-se sua liquidação por meio de permuta física de 4 unidades imobiliárias do empreendimento PG11, complementada por pagamento em dinheiro no montante de R\$ 1.850.000;

(iii) Trata-se de um imóvel localizado na Avenida Jamaris, objeto da matrícula 24.981.

16. Patrimônio líquido**a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social subscrito e integralizado da Empresa é de R\$ 178.800.880 (2024 - R\$ 57.925.000) composto da seguinte forma:

Em 16 de dezembro de 2025, foi formalizada a 11ª Alteração do Contrato Social, por meio do qual os sócios deliberaram o aumento do capital social da Empresa em R\$ 120.875.880, na proporção de 36,35% para a sócia Ana Lúcia Cassatella Paes e 63,35% para o sócio Nestor Granja Gregori.

Do montante total, R\$ 119.960.882 referem-se à capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), realizados em exercícios anteriores, e o montante remanescente de R\$ 914.998 foi integralizado em moeda corrente no exercício.

2025:

	Cotas	R\$ (Reais)	%
Ana Lúcia Cassatella Paes	89.400.440	89.400.440	50%
Nestor Granja Gregori	89.400.440	89.400.440	50%
Total	178.800.880	178.800.880	100%

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

2024:

Sócios	Cotas	R\$ (Reais)	%
Ana Lúcia Cassatella Paes	45.462.500	45.462.500	78%
Nestor Granja Gregori	12.462.500	12.462.500	22%
Total	57.925.000	57.925.000	100%

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Corresponde ao saldo remanescente de adiantamentos para futuro aumento de capital aportados pelos sócios conforme apresentado na movimentação do quadro a seguir:

	Saldo em 31/12/2024	Novos aportes/ Integralização	Saldo em 31/12/2025
Ana Lúcia Cassatella Paes (i)	7.621.580	(7.621.580)	-
Nestor Granja Gregori (i)	112.339.302	(112.339.302)	-
Total	119.960.882	(119.960.882)	-

(i) A totalidade do saldo foi integralizado durante o exercício de 2025.

c) Destinações dos resultados dos exercícios

O contrato social da Empresa determina que os lucros líquidos apurados terão a destinação que lhes for determinada por deliberação dos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo aos sócios cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram distribuídos lucros aos sócios.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Patrimônio líquido de não controladores

Empresas	Saldos em 31/12/2024	Aumentos	Redução de capital / Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Ganhos/ perdas	Saldos em 31/12/2025
PG1 Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda	805.484	-	(379.753)	324.269	-	750.000
PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda	12.734.437	110.000	-	(3.472.549)	-	9.371.888
PG7 Empreendimento Imobiliário Ltda	5.041.589	30.000	-	(112.213)	(2.876.669)	2.082.707
PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda	1.330.734	-	-	-	(1.330.734)	-
PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda	2.516.396	1.437.750	-	769.563	(1.437.750)	3.285.959
PG13 Empreendimento Imobiliário Ltda	4.475.176	5.001	-	1.897.043	(4.222.907)	2.154.313
PG18 Empreendimento Imobiliário Ltda	11.104.666	3.493.500	-	(15.118)	(219.000)	14.364.048
Nhambi Moema Emp. Imobiliário S.A.	9.848.344	2.154.521	(1.920.000)	2.645.976	(3.234.520)	9.494.321
DZ Jamaris Empreendimento SPE Ltda.	2.623.556	5.389.785	-	(144.372)	(680.849)	7.188.120
Total	50.480.382	12.620.557	(2.299.753)	1.892.599	(14.002.429)	48.691.356

17. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vendas de Imóveis	440.000	3.379.881	157.110.524	136.799.376
Serviços prestados	2.117.084	9.845.384	2.521.806	10.286.616
Receita com aluguéis	296.583	274.007	2.412.947	1.376.339
Outras receitas (i)	19.800.000	-	19.800.000	-
Ajuste a valor presente (receita)	-	-	(1.554.427)	(565.030)
Provisão para distrato	-	-	(2.203.987)	-
Impostos sobre vendas e serviços	(943.597)	(806.700)	(4.078.192)	(4.926.016)
Receita líquida	21.710.070	12.692.572	174.008.671	142.971.285

(i) Em junho de 2025, a Empresa alienou o terreno objeto da matrícula nº 29.108 pelo valor de R\$ 19.800.000, montante integralmente recebido na data da assinatura da Escritura de Compra e Venda.

18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos classificados por natureza está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo dos imóveis vendidos	(9.474.310)	(659.234)	(126.371.081)	(116.765.809)
Custo dos serviços prestados	(102.042)	-	(607.147)	-
Provisão para distrato	-	-	1.356.276	-
Provisão para garantias	-	-	(1.367.960)	-
Custo dos imóveis vendidos	(9.576.352)	(659.234)	(126.989.912)	(116.765.809)

19. Receitas de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de unidades vendidas a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.15, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas que não estão refletidos nas demonstrações financeiras, estão demonstrados a seguir:

Resultado de vendas de imóveis a apropriar (consolidado)

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	117.038.688	155.779.476
(-) Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(87.120.360)	(109.302.182)
(-) Provisão para distratos	-	-
Receita a apropriar com vendas de imóveis	29.918.328	46.477.294
Custos orçados das unidades vendidas	77.529.484	105.493.350
(-) Custos incorridos apropriados	(58.960.960)	(72.042.311)
Provisão para distratos - custo de construção	-	-
Compromissos com custos orçados a apropriar	18.568.524	177.535.661
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	11.349.804	(131.058.367)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

a) Custo incorrido e a incorrer para as unidades em estoque

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	65.559.507	101.128.726
Custo incorrido das unidades em estoque	50.438.741	66.749.432
Custo total das unidades em estoque	115.998.249	167.878.158

b) Patrimônio de afetação

Alguns empreendimentos têm restrições para transferir recursos à Empresa, em função da segregação patrimonial conhecida como “Patrimônio de Afetação”, onde há uma segregação patrimonial de bens do incorporador com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes.

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2025, 64% do total do ativo consolidado (75% em 31 de dezembro de 2024).

20. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Marketing e propaganda	(474.444)	(433.394)	(4.040.634)	(6.018.159)
Depreciação e gastos com estande de vendas (i)	-	-	(869.430)	(2.518.490)
Outras despesas comerciais	(18.588)	(64.602)	(135.890)	(214.815)
Despesas comerciais	(493.032)	(497.996)	(5.045.954)	(8.751.464)

(i) A redução da despesa em 2025 está relacionada, principalmente, à inexistência de custos associados ao stand de vendas do empreendimento PG-13, o qual foi demolido em 2024.

21. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Serviços prestados (i)	(12.624.413)	(10.268.705)	(17.551.610)	(14.670.099)
Despesas com pessoal	(3.618.314)	(4.607.925)	(7.878.751)	(5.130.301)
Remuneração da administração	(58.500)	(58.500)	-	-
Tributárias	(7.392)	-	(10.837)	(175.985)
Utilidades e serviços	(105.125)	(102.551)	(228.715)	(650.709)
Depreciação e amortização	(19.467)	-	(19.467)	-
Outras despesas administrativas (ii)	(1.453.790)	(1.542.057)	(4.532.812)	(6.495.941)
Despesas administrativas	(17.887.001)	(16.579.738)	(30.222.192)	(27.123.035)

(i) O aumento decorre, principalmente, da implantação de um novo sistema integrado de gestão (ERP), que demandou a contratação de serviços especializados para sua implementação, bem como de outros serviços de consultoria contratados no período.

(ii) Referem-se, principalmente, a gastos com aluguéis e encargos condominiais relacionados ao escritório da matriz e às unidades disponíveis das investidas. Adicionalmente, incluem despesas operacionais diversas, tais como manutenção e reparos, materiais de escritório e de consumo, despesas com higiene e limpeza, cartório e certidões, locação de máquinas e equipamentos, seguros, telecomunicações e outros gastos administrativos de natureza similar.

22. Outras receitas operacionais, líquidas

Empresa	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Perdas com clientes	-	(2.806.848)	-	(2.806.848)
Ganho com venda de empresas (i)	4.368.099	-	4.368.099	-
Perdas com investimentos	(532.527)	1.912.250	(532.527)	1.912.250
Prejuízo na venda de imobilizado	-	(2.561)	-	(2.561)
Perda na baixa de ativos	-	(4.968.218)	-	(4.968.218)
Outras receitas e despesas (ii)	(4.236.723)	3.424.778	(12.079.219)	1.945.143
Outras receitas operacionais, líquidas	(401.151)	(2.440.599)	(8.243.647)	(3.920.234)

(i) O valor refere-se ao resultado apurado na venda da investida L.A. Emp. Imobiliários SPE Ltda.;

(ii) 10% referem-se à conciliação do saldo de partes relacionadas entre a Empresa e suas investidas; 26% à conciliação do saldo de estoques da Controladora; 39% à conciliação dos saldos de consórcios mantidos nas investidas PG4 x LKJ e Oscar x PG8; e o percentual remanescente à conciliação dos saldos de caução, fornecedores, adiantamentos a fornecedores e impostos sem expectativa de recuperabilidade.

23. Resultado financeiro

Empresa	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Rendimento de aplicações financeiras	651.565	627.360	3.725.431	3.160.543
Juros ativos	-	105.723	14.035	214.328
Outras receitas financeiras (i)	2.189.942	239.313	2.316.912	175.619
Receitas financeiras	2.841.507	972.396	6.056.378	3.550.490
Juros e encargos financeiros	(4.491.126)	(2.610.047)	(8.905.127)	(14.472.881)
Descontos concedidos	-	-	(427.055)	5.902
Despesas bancárias	(5.127)	(6.762)	(91.677)	(122.212)
Atualização SCP	-	-	(4.371.305)	-
Outras despesas financeiras	(48.248)	-	(167.142)	37.764
Despesas financeiras	(4.544.501)	(2.616.809)	(13.962.306)	(14.551.427)

(i) Aproximadamente 90% do saldo refere-se à atualização monetária incidente sobre o montante a receber de outro sócio da investida L.A. Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 9(b)(iv), a Empresa detinha crédito perante o referido sócio.

24. Impostos e contribuições correntes e diferidos

Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

Empresa	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita de venda	19.800.000	45.894	29.360.000	1.579.763
Receita de serviços	2.423.627	9.984.331	4.800.223	10.019.969
Outras receitas / receita financeiras	7.209.605	589.011	10.410.441	3.792.413
Base de cálculo IR	9.569.166	3.787.668	14.295.312	7.125.184
Base de cálculo CSLL	10.361.166	3.789.504	15.469.712	7.188.375
IRPJ - 15%	(1.435.374)	(568.150)	(2.144.297)	(1.068.778)
IRPJ Adicional - 10% (- R\$ 240.000)	(932.917)	(354.767)	(1.200.948)	(691.073)
CSLL - 9%	(932.505)	(341.055)	(1.392.274)	(646.954)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita de venda de imóveis (RET)	-	-	93.741.911	129.079.688
IRPJ - 1,26%	-	-	(1.181.149)	(1.626.404)
CSLL - 0,66%	-	-	(618.697)	(851.926)
Total IRPJ e CSLL correntes	(3.300.796)	(1.263.972)	(6.537.365)	(4.885.135)
Receita de venda de imóveis - Base diferido (RET)	-	-	30.018.646	(157.349.479)
Receita de locação	-	-	(79.800)	-
IRPJ	-	-	(384.619)	1.982.603
CSLL	-	-	(200.421)	1.038.507
Total IRPJ e CSLL diferido	-	-	(585.040)	3.021.110

As vendas de imóveis pelas controladas são tributadas pelo RET, regime especial de tributação, através do regime caixa. Os impostos diferidos são calculados e contabilizados sobre a diferença temporária gerada entre o regime de competência (contábil) e caixa (apuração dos impostos).

25. Transações que não afetam caixa

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, a entidade realizou transações relevantes que não afetaram diretamente o fluxo de caixa, mas que impactaram as demonstrações financeiras. Essas transações foram reconhecidas conforme o regime de competência e estão detalhadas a seguir:

- Capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ 21.747.177 (2024 - R\$ 45.541.617). A Empresa registra todos os aportes em investidas na rubrica de Adiantamento para futuro aumento de capital. Quando ocorre o ato societário, a Empresa reclassifica os valores de adiantamento para futuro aumento de capital para a linha de Investimentos;
- Operações de permuta: a Empresa e suas investidas registram as permutas em rubrica no passivo de Adiantamento de clientes, no passivo. As movimentações das permutas não afetam caixa. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo registrado referente a essas transações totalizava R\$ 14.258.000.
- Capitalização de encargos financeiros: durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Empresa capitalizou encargos financeiros diretamente atribuíveis à construção de empreendimentos imobiliários, em conformidade com sua política contábil. O montante de encargos financeiros capitalizados no período totalizou R\$ 8.905.495, sendo registrado na rubrica de imóveis a comercializar.

26. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Empresa suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Empresa e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido da Empresa (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Empresa e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
Ativos financeiros					
Depósitos bancários	889	12	3.046.613	1.296.896	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras	7.879.640	7.358.931	28.779.238	33.571.997	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	-	236.329	67.222.280	39.757.030	Custo amortizado
Partes Relacionadas	70.319	63.018.213	13.060.248	10.478.178	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	19.702.894	19.945.300	123.111.213	107.078.116	Custo amortizado
Fornecedores	519.167	438.226	8.759.459	6.185.749	Custo amortizado
Partes Relacionadas	51.930.132	24.557.868	-	-	Custo amortizado

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa e suas controladas a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

(i) Gestão de risco de mercado

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

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

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Empresa e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Empresa e suas controladas é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Empresa e suas controladas associados à receita apropriada. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, provisão para perda esperada ou provisão para distratos são registradas. O montante a ser registrado na provisão para distratos considera que o imóvel será recuperado pela Empresa e suas controladas, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Exposição a riscos cambiais

A Empresa e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

(iv) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

A Empresa e suas controladas apresentam a seguir as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pelo pronunciamento técnico CPC 40 (R1), especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Empresa adotou as seguintes premissas, definidas neste pronunciamento técnico CPC 40 (R1):

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Empresa, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente);
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pela Empresa e suas controladas.

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 40 (R1), tendo como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da Empresa e de suas controladas. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade que está contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

A seguir, análise de sensibilidade preparada para o consolidado:

	Cenário de ganho		Cenário provável	Cenário de perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%
INCC	2,96%	4,44%	5,92%	7,40%	8,88%
IPCA	2,13%	3,20%	4,26%	5,33%	6,39%

Ativos e passivos	Risco	Valor contábil	Risco esperado com cenário provável	Efeito de ganho / (perda) adicional em cenário adverso	
				25%	50%
Caixa e equivalente de caixa	CDI	28.779.238	3.525.457	2.644.092	1.762.728
Contas a receber de clientes	INCC	67.222.280	3.979.559	2.984.669	1.989.779
Contas a pagar terrenos	IPCA	(29.314.952)	(1.248.817)	(1.561.021)	(1.873.225)
Empréstimos e financiamentos	CDI	(2.953.086)	(361.753)	(452.191)	(542.630)
Empréstimos e financiamentos	IPCA	(120.158.127)	(5.118.736)	(6.398.420)	(7.678.104)
Total		(56.424.647)	775.710	(2.782.871)	(6.341.452)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos e passivos	Risco	Valor contábil	CDI	IPCA	INCC	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa	CDI	31.825.851	28.779.238	-	-	3.046.613
Contas a receber de clientes	IGPM	67.222.280	-	-	67.222.280	-
Contas a pagar terrenos	IPCA	(29.314.952)		(29.314.952)	-	-
Empréstimos e financiamentos	CDI	(2.953.086)	(2.953.086)	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	IPCA	(120.158.127)	-	(120.158.127)	-	-
Total		(53.378.034)	25.826.152	(149.473.079)	67.222.280	3.046.613

(v) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Empresa e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A dívida líquida da Empresa está a seguir apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	19.702.894	19.945.300	123.111.213	107.078.116
(-) Caixa e equivalente de caixa	(7.880.529)	(7.358.943)	(31.825.851)	(34.868.893)
Total	11.822.365	12.586.357	91.285.362	72.209.223

d) Concentração de risco

A Empresa e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa e de suas controladas em 31 de dezembro de 2025 e 2024, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Hierarquia de valor justo

A Empresa utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

Durante os exercícios de 2025 e 2024, a Empresa e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

27. Seguros (não auditado)

A Administração da Empresa adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e a relevância por montantes considerados suficientes, levando em conta a natureza de sua atividade e a orientação de seus consultores de seguros. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

Em 31 de dezembro de 2025 as coberturas totais de seguros contratadas eram R\$ 324.470.800 e tinham como natureza, principalmente, a cobertura de riscos de obras cíveis e de engenharia.

As premissas de seguros, não foram objeto de avaliação por parte de nossos auditores.

Segmento	Limite Máximo Indenização
Seguro escritório	3.602.442
Seguros de obras	320.868.358

28. Eventos subsequentes

Em janeiro de 2026, foi concluída redução de capital na PG6 Empreendimento Imobiliário Ltda. (empreendimento Ibis Budget Guarulhos). Em decorrência da referida operação, o sócio Onda FII retirou-se integralmente do quadro societário, mediante a entrega de 20 unidades do empreendimento, a título de restituição de capital.

No mesmo período, após o encerramento do exercício, a Empresa formalizou a extensão da operação de captação de recursos destinada ao projeto Nato Itaim (PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.), no montante total de R\$ 23.322.475. A operação possui prazo de 30 meses, com amortização do principal na modalidade bullet ao final do período, e encargos financeiros correspondentes à variação do CDI acrescida de spread de 3,50% ao ano, com pagamento de juros mensal. A operação conta com garantias reais e fidejussórias, conforme previstas contratualmente. Adicionalmente, prevê mecanismo de cash sweep, com a destinação de 65% dos recursos provenientes das vendas para amortização da dívida, estando a Empresa, até a presente data, em conformidade com os covenants financeiros estabelecidos contratualmente.

* * *