

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Acionistas e Administradores da
Pardal Marrom Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Pardal Marrom Participações S.A. (“Companhia” ou “Pardal Marrom”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidades com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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 da receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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 do CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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



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

São Paulo, 01 de junho de 2026.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2-SP/013846/O-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Viviene Alves Bauer', is written over the printed name and registration information.

Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo			
	Nota explicativa	2025	2024
Circulante			
Contas a receber de clientes	6	22.140	3.641
Estoque de imóveis	7	117.546	112.455
Adiantamentos diversos		803	1.625
Impostos a recuperar		8	9
Despesas antecipadas		385	1.948
Total do ativo circulante		140.882	119.678
Não circulante			
Aplicação financeira	5	11.151	-
Contas a receber de partes relacionadas	8	-	478
Imobilizado		-	17
Outros ativos		656	-
Total do ativo não circulante		11.807	495
Total do ativo		152.689	120.173
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.			

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido			
	Nota explicativa	2025	2024
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	4.379	35.353
Fornecedores		765	1.571
Obrigações tributárias		991	235
Adiantamentos de clientes		5.635	843
Partes relacionadas	8	51.032	43.975
Contas a pagar		1.716	833
Total do passivo circulante		64.518	82.810
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	58.190	-
Provisão para garantia		681	192
Total do passivo não circulante		58.871	192
Patrimônio líquido			
Capital Social	11	42.500	42.500
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.1	8.474	1.576
Prejuízos acumulados		(21.674)	(6.905)
Total do patrimônio líquido		29.300	37.171
Total do passivo e patrimônio líquido		152.689	120.173

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2025	2024
Receita operacional líquida	12	32.019	12.348
Custo dos imóveis vendidos	13	(42.294)	(12.540)
Lucro (Prejuízo) bruto		(10.275)	(192)
Receitas/(despesas) operacionais:			
Despesas administrativas e gerais	14	(2.215)	(1.334)
Despesas comerciais	15	(1.033)	(70)
Outras receitas/(despesas) operacionais		-	-
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras		(13.523)	(1.596)
Despesas financeiras	16	(585)	(72)
Receitas financeiras	16	9	53
Prejuízo antes do Imposto de Renda Contribuição Social		(14.099)	(1.615)
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente		(670)	(163)
Prejuízo do exercício		(14.769)	(1.778)
Prejuízo básico e diluído por ação	11.5	(0,35)	(0,04)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2024	42.500	1.576	(6.905)	37.171
Prejuízo do exercício	-	-	(14.769)	(14.769)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	6.898	-	6.898
Saldos em 31 de dezembro de 2025	42.500	8.474	(21.674)	29.300

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(14.769)	(1.778)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Ajuste a valor presente	218	347
juros e custos financeiros capitalizados	12.263	3.439
Custo de garantia de obra	489	153
Impairment sobre unidades	3.601	1.220
Pis e cofins diferidos	792	(122)
	<u>2.594</u>	<u>3.259</u>
(Decréscimo)/acrécimo em ativos		
Contas a receber	(18.717)	(677)
Estoque de imóveis	(10.938)	(20.014)
Adiantamentos diversos	822	(1.579)
Impostos a recuperar	1	(10)
Despesas antecipadas	1.563	(1.948)
Outros ativos	(656)	-
(Decréscimo)/acrécimo em passivos		
Fornecedores	(806)	184
Obrigações tributárias e trabalhistas	(36)	182
Adiantamento de clientes	4.792	843
Contas a pagar	883	254
	<u>(23.092)</u>	<u>(22.765)</u>
Juros pagos	(940)	(2.590)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	<u>(21.438)</u>	<u>(22.096)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aplicação financeira	(11.151)	-
Contas a receber de partes relacionadas	7.535	5.589
Acrécimo do imobilizado e intangível	17	(5)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(3.599)</u>	<u>5.584</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Captações dos empréstimos	60.000	23.443
Amortizações dos empréstimos	(41.861)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.898	(6.953)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>25.037</u>	<u>16.490</u>
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>(22)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	-	22
No final do exercício	-	-
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>(22)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A Pardal Marrom Participações S.A (“Companhia” ou “Pardal Marrom”), é uma sociedade por ações de capital fechado, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e artigos 1.113 a 1.122 da Lei no 10.406, constituída em 02 de julho de 2013, com sede localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.545, conjunto 151, Vila Nova Conceição, São Paulo (SP).

A Companhia tem por objeto social a incorporação de empreendimento imobiliário, residencial ou não.

O projeto desenvolvido é um empreendimento imobiliário, consistente a condomínio de apartamentos de alto padrão de uso residencial, localizado à Avenida Helio Pellegrino, nº 622, na região da Vila Nova Conceição, zona sul de São Paulo.

O projeto é composto por um prédio, formado por 4 subsolos, térreo, 19 pavimentos, 20 pavimentos duplex inferior e 1 pavimento duplex superior, contendo 21 (“vinte e uma”) unidades autônomas.

A obra do empreendimento teve início em setembro de 2022 e possui previsão de entrega da construção em maio de 2026, acrescido do prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância.

O empreendimento possui VGV (“Valor Geral de Vendas”) estimado em R\$ 220 milhões.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), com alinhamento ao manifestado no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), e Normas Internacionais De Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, Perdas de Crédito Esperadas (PCE), os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

As demonstrações contábeis, foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quanto informado de outra forma, conforme descrito no resumo das práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios. A Administração realiza uma avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis.

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis que são utilizadas pela Administração para a tomada de decisão.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 01 de junho de 2026.

3. Práticas contábeis materiais adotadas

Dentre as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações contábeis, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos, descrevemos:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 3.1.

Contingências

A Companhia está sujeita, no curso normal dos negócios, a investigações, 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 sejam movidos contra a Companhia, poderão afetar adversamente as demonstrações contábeis da Companhia, independentemente do respectivo resultado.

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, são utilizadas 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.

3.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de contratos com clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, 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 Empresas brasileiras do Setor de Incorporação Imobiliária. De acordo com o CPC 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”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- 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.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com a norma contábil CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

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

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas à venda ao valor de mercado.

(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, *marketing*, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na Rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.1 (i).

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários.

3.3. Contas a receber por incorporação de imóveis

O “Contas a receber de clientes” de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o Percentual de Evolução da Obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e à taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do Método da Taxa Efetiva de Juros menos a Perdas Estimadas para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD").

3.4. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo aquisição ou de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados que sejam utilizados para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

3.5. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o investimento, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, no valor de R\$ 4.821 e R\$ 1.220, conforme mencionado em nota explicativa nº7.

3.6. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo seu custo de captação. Em seguida são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

3.7. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa quando aplicável;
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos Consultores Jurídicos e Administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

3.8. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.9. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) Juros prefixados;
- (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes;
e
- (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua a orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária.

3.10. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

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

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Categoria/mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no modelo de negócios da Companhia.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado VJR e VJORA:

- Caixa e equivalentes de caixa: inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor;
- Contas a receber: correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no Item 3.1 (i) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável;
- Contas a receber e a pagar com empresas ligadas: correspondem a valores a receber e a pagar em empreendimento de incorporação imobiliária.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A baixa de um ativo financeiro acontece apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao:

- (i) custo amortizado; ou
- (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros são classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o Método de Juros Efetivos e incluem os empréstimos e financiamentos, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Companhia analisa a necessidade de constituir perdas esperadas de créditos para os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores registrados mensalmente, se necessário. A análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal.

3.11. Tributação

Tributos e contribuições correntes

Conforme facultado pela legislação tributária, optou-se pelo regime de lucro presumido. Para esta Companhia, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (contribuição social sobre o lucro líquido à razão de 12%) sobre as receitas brutas e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam às alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

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

3.12. Demonstrações dos fluxos de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo Método Indireto e estão apresentadas de acordo com a norma contábil CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

4.1. Novas normas, vigentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2025

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis

A IAS 21/CPC 02 (R2), antes das Alterações, não incluía requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio quando uma moeda não é conversível em outra, o que levava a divergências na prática.

Uma moeda é considerada conversível quando a entidade consegue trocá-la por outra moeda por meio de mercados ou mecanismos cambiais que gerem direitos e obrigações exigíveis, sem atrasos indevidos na data de mensuração e para o fim determinado. Por outro lado, uma moeda não é tratada como conversível se, na data de mensuração e para o propósito especificado, a entidade só puder obter da outra moeda um valor meramente simbólico ou irrelevante.

As alterações incluem principalmente o seguinte:

- Requisitos para avaliar quando uma moeda é conversível em outra e quando não é;
- Requisitos para estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível em outra;
- Requisitos adicionais de divulgação quando uma entidade estima a

- taxa de câmbio à vista porque uma moeda não é conversível em outra;
- Orientações de aplicação para ajudar as entidades a avaliar se uma moeda é conversível em outra e a estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível;
- Exemplos ilustrativos; e
- Alterações à IFRS 1/CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro - para alinhar os requisitos relacionados à hiperinflação severa à IAS 21/CPC 02 (R2) alterada.

Não houve impacto nas Demonstrações contábeis da Companhia.

- b) Exemplos ilustrativos para divulgação nas Demonstrações Contábeis sobre incerteza relacionadas ao clima:

Durante novembro de 2025, o Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB) publicou exemplos ilustrativos de divulgação sobre incertezas relacionadas ao clima. Como esses exemplos ilustrativos acompanham materiais para as Normas Contábeis IFRS, esses exemplos não têm data de vigência. No entanto, espera-se que as entidades as implementem em tempo hábil.

Não houve impacto nas Demonstrações contábeis da Companhia.

- 4.2. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estão vigentes ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- a) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS - Volume 11 - alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa. Essas melhorias não criam novas normas, mas aprimoram a coerência e aplicação prática das normas existentes - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

- d) IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: a nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 - Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;
- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública - Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027.

A Companhia está em processo de avaliação dos impactos das alterações citadas.

4.3. Impactos da Reforma Tributária

A Emenda Constitucional nº 132/2023, promulgada em 20 de dezembro de 2023, promoveu a reforma do sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, conhecida como “Reforma Tributária”. O novo sistema composto por dois tributos (IBS e CBS) sucederá cinco tributos atuais (PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI).

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar (LC) nº 214/2025, que regulamentou e operacionalizou os novos tributos sobre o consumo, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), detalhando fatos geradores, bases de cálculo, regimes e governança (inclusive o Comitê Gestor do IBS). A vigência plena está prevista para 2033, com fase de transição entre 2026 e 2032.

Atualmente, a maior parte das operações da Companhia, relativas à atividade de incorporação imobiliária é conduzida por meio de sociedades controladas enquadradas no Regime Especial de Tributação (RET).

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Dessa forma, a Companhia avaliou os possíveis impactos para a data-base de 31 de dezembro de 2025 e até a presente data, não é possível estimar com razoável segurança os efeitos quantitativos decorrentes da implementação integral do novo modelo tributário.

5. Aplicações financeiras

Descrição	2025	2024
Aplicações financeiras (a)	11.151	-
	<u>11.151</u>	<u>-</u>
Circulante	-	-
Não Circulante	11.151	-
Total	<u>11.151</u>	<u>-</u>

- (a) Em 2025, a Companhia celebrou operação estruturada por meio de notas comerciais, junto a True Securitizadora S.A. no montante de R\$ 60.000. Este recurso será destinado para operação de giro da Companhia. Como garantia vinculada a esta operação, as respectivas aplicações financeiras em CDB.

6. Contas a receber

Descrição	2025	2024
Contas a receber (a)	22.705	3.988
Ajuste a valor presente (b)	(565)	(347)
	<u>22.140</u>	<u>3.641</u>
Circulante		
Contas a receber	22.705	3.988
Ajuste a valor presente	(565)	(347)
Total	<u>22.140</u>	<u>3.641</u>

- (a) Trata-se de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas, estando limitadas às parcelas da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimento imobiliário não concluído. As vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares.

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

7. Estoque de Imóveis

Descrição	2025	2024
Imóveis em construção	72.657	81.289
Juros capitalizados	49.710	32.386
Valor recuperável de ativo	(4.821)	(1.220)
Total	117.546	112.455

Os encargos capitalizados são referentes aos financiamentos para compra de terreno e CEPAC estão contabilizados na Rubrica “juros capitalizados” de acordo com o OCPC 01 (R1). Em 2025 os juros capitalizados totalizavam o montante de R\$ 49.710 (R\$ 32.386 em 2024). Em 2025 foram apropriados ao resultado o montante de R\$ 12.263 (R\$ 3.439 em 2024) de custo sobre juros capitalizados.

A Administração efetua análises periódicas de custo em relação ao valor líquido de realização das unidades em construção, sendo identificados indícios da necessidade de constituição de perdas do valor recuperável sobre as unidades destinadas a venda no valor de R\$ 4.821 (R\$ 1.220 em 2024).

8. Partes relacionadas

Ativo	2025	2024
Jaime Sirena. (a)	-	478
Total	-	478

(a) Recursos enviados aos Sócios da Star Opera a título de mútuo, cuja o valor está sendo atualizado pelo IPCA acrescido de 1% de juros ao mês.

Passivo	2025	2024
Orem Group (a)	51.032	43.975
Total	51.032	43.975
Circulante	51.032	43.975
Não circulante	-	-

(a) Corresponde à contrato de mútuo com Orem Group Ltda. (partes relacionadas), com taxa de juros de 8% a.a., acrescidos de IPCA, o vencimento da primeira parcela está previsto para 01 de fevereiro de 2023 e a última parcela com vencimento para 31 de dezembro de 2026.

As movimentações do mútuo no exercício de 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão demonstradas a seguir:

	Valor
Saldos iniciais	37.908
Amortização do principal e juros	(400)
Encargos financeiros	6.467
Saldos em 31 de dezembro de 2024	43.975

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Valor
Amortização do principal e juros	-
Encargos financeiros	7.057
Saldos em 31/12/2025	51.032

9. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2025	2024
Empréstimos e financiamentos		
Credit Suisse (a)	4.379	4.337
Empréstimos e financiamentos - Plano empresário (b)	-	31.016
Notas comerciais (c)	58.190	-
Total	62.569	35.353
Circulante	4.379	35.353
Não circulante	58.190	-

- (a) Correspondem a cédulas de créditos bancários captados em moeda corrente em 2022, sendo que a última parcela será liquidada em dezembro de 2026. As operações apresentam taxa de juros de 1,95% e 5,25% ao ano, acrescidas pela variação do CDI sem índices de atualização indexados, todas foram avalizadas pelos Sócios;
- (b) Corresponde à contrato de empréstimo junto ao banco ABC, com taxa de juros de 3,80% ao ano, acrescidas pelo CDI sem índices de atualização indexados, todos avalizados pelos Sócios. Em 01/2025 houve a liquidação do saldo de devedor do Plano Empresário.
- (c) Correspondem a captação de notas comerciais, emitidas em 3° series no valor total de R\$ 60.000, distribuídas da seguinte forma: (i) 1° serie de emissão teve valor de R\$ 40.000, com taxa de juros de CDI + 4,80% a.a., com vencimento para 06/2028. (ii) 2° serie de emissão teve valor de R\$ 12.810, com taxa de juros de CDI + 4,80% a.a., com vencimento para 06/2028. (iii) 3° serie de emissão teve valor de R\$ 3.174, com taxa de juros de CDI + 4,80% a.a., com vencimento para 06/2028.

Cláusulas restritivas (*covenants*)

Os empréstimos contraídos pela Companhia possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

As obrigações contratuais para os contratos das Notas comerciais não contemplam *covenants* financeiros, as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida:

- Inadimplência das obrigações, previstas no contrato das Notas comerciais ou qualquer outro título ou instrumento emitido ou celebrado com o Credor;
- Descumprimento de obrigações ou vencimento antecipado de qualquer contrato título ou instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros;

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- Sofrer alteração de controle direto e indireto; redução de Capital Social; cisão; fusão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização, que no entendimento do Credor possa levar ao descumprimento de obrigações previstas no contrato;
- Promovam distribuição de lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, rendimentos, exceto se dentro do mínimo legal para avalista.

Garantias: as garantias dos empréstimos e financiamentos são: aval dos Acionistas e os próprios bens objeto de financiamento.

As movimentações dos empréstimos e financiamentos no exercício de 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão demonstradas a seguir:

Saldos iniciais	11.890
Liberações	23.443
Amortização do principal	-
Amortização dos juros	(2.590)
Encargos financeiros	2.610
Saldos finais em 31 de dezembro de 2024	35.353
Liberações	60.000
Amortização do principal	(41.861)
Amortização dos juros	(940)
Encargos financeiros	10.017
Saldos finais em 31 de dezembro de 2025	62.569

10. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1 (i), 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 Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. 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 não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Descrição	2025	2024
Empreendimentos em Construção		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Receitas de vendas contratadas	52.834	24.508
(b) Receitas de vendas apropriadas	49.328	18.179
(-) Distratos - receitas estornadas	-	-
(ii) Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	3.506	6.329
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em Construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos)	41.506	18.276
Custo Incorrido Líquido		
(b) Custo de construção incorrido	(38.752)	(13.556)
(-) encargos financeiros apropriados	(15.218)	(4.526)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	(53.970)	(18.082)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros)	2.754	4.720
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	93%	74%
Custo a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	94.120	112.582
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	(87.875)	(83.505)
(-) Encargos apropriados	(34.509)	(27.878)
Total	(122.384)	(111.383)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros)	6.245	29.077

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

11. Capital Social

O Capital Social em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é de R\$ 42.500 e está representado por 42.500.100 ações ordinárias, sem valor nominal, a qual é distribuído entre os acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Ações	Porcentagem
Star Opera Ltda.	42.500.099	100%
Sir Com Participações Ltda.	1	-
Total	42.500.100	100%

11.1. Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro 2025 o saldo de adiantamento para futuro aumento de capital é de R\$ 8.474 (R\$ 1.576 em 2024) que será integralizado ao capital social no decorrer de 2026.

11.2. Reserva Legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado.

A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados.

11.3. Distribuição de lucros

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Companhias por Ações. Em 2025 e 2024 não houve distribuição de dividendos.

11.4. Prejuízo básico e diluído por ação

A seguir demonstramos o cálculo do lucro (prejuízo) básico e diluído por ação:

Descrição	2025	2024
Prejuízo do exercício	(14.769)	(1.778)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias	42.500	42.500
Prejuízo básico e diluído por ação	<u>(0,35)</u>	<u>(0,04)</u>

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro (prejuízo) básico e lucro diluído por ação.

12. Receita com vendas de imóveis

Descrição	2025	2024
Receita com venda de imóveis	32.961	12.868
Ajuste a valor presente	(218)	(347)
Impostos sobre vendas de imóveis	(724)	(173)
Total receita líquida	<u>32.019</u>	<u>12.348</u>

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Custo dos imóveis vendidos

Descrição	2025	2024
Custo dos imóveis vendidos	(25.935)	(7.719)
Custo de juros capitalizados	(12.263)	(3.439)
Custo com garantia de obra	(495)	(162)
Custo do valor recuperável	(3.601)	(1.220)
Total dos custos dos imóveis vendidos	<u>(42.294)</u>	<u>(12.540)</u>

14. Despesas administrativas e gerais

Descrição	2025	2024
Serviços prestados	(1.758)	(915)
Aluguéis e condomínios	-	(34)
Taxas e tributos	(285)	(309)
Despesas gerais	(172)	(76)
Total das despesas administrativas	<u>(2.215)</u>	<u>(1.334)</u>

15. Despesas comerciais

Descrição	2025	2024
Propaganda e publicidade	(155)	(70)
Comissões	(852)	-
Outras despesas	(26)	-
Total das despesas comerciais	<u>(1.033)</u>	<u>(70)</u>

16. Despesas e receitas financeiras

Despesas financeiras	2025	2024
Multas e juros financeiros	(570)	(31)
Despesas bancárias	(15)	(41)
Total das despesas financeiras	<u>(585)</u>	<u>(72)</u>
Receitas financeiras	2025	2024
Rendimentos com aplicações financeiras	9	53
Total das receitas financeiras	<u>9</u>	<u>53</u>

17. Instrumentos financeiros

17.1. Gestão de risco de capital

A Companhia administra 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.

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

Descrição	2025	2024
Ativos financeiros		
Empréstimos e recebíveis		
Aplicação financeira	11.151	-
Contas a receber	22.140	3.641
Contas a receber com partes relacionadas	-	478
Passivos financeiros		
Custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	62.569	35.353
Partes relacionadas	51.032	43.975
Fornecedores	765	1.571
Contas a pagar	1.716	833

a. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia 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 Companhia a esses riscos em níveis mínimos utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

b. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação e venda unidades imobiliárias. 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 nos planos governamentais, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, a atividade da Companhia é especificamente afetada pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do Setor Imobiliário como um todo, por meio 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 abaixo 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 companhia do Setor Imobiliário, o Setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias 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 Companhia, bem como à sua localização;
- Riscos de escassez de crédito imobiliário ou aumento na taxa de juros de financiamento imobiliário, isso reduzir o consumo por novas unidades;
- A construção e a vendas de unidades do empreendimento pode não ser concluída 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 Companhia 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;

c. Exposição a riscos de taxas de juros

A seguir a Companhia apresenta os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes as quais está exposta no final do exercício. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no exercício levando em consideração o período projetado.

Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros.

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Abaixo demonstrativos das análises de sensibilidade:

Em 31/12/2025 Indicador	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
CDI	14%	18%	21%	11%	7%
IPCA	4%	5%	6%	3%	2%
INCC	6%	7%	9%	4%	3%
Em 31/12/2025	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativos financeiros					
Contas a receber	22.140	26.103	26.896	24.518	23.725
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	62.569	73.769	76.009	69.289	67.049
Fornecedores	765	806	814	789	781
Adiantamento de cliente	5.635	6.053	6.137	5.886	5.802
Contas a pagar	1716	1.807	1.826	1.771	1.753
Em 31/12/2024 Indicador	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
CDI	11%	14%	16%	8%	5%
IPCA	5%	6%	7%	6%	2%
IGP-M	7%	8%	10%	7%	3%
INCC	5%	6%	7%	6%	2%

PARDAL MARROM PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31/12/2024	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativos financeiros					
Contas a receber	3.641	3.858	3.902	3.843	3.728
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	79.328	84.117	85.075	83.864	81.244
Fornecedores	1.571	1.699	1.725	1.684	1.622
Adiantamento de cliente	843	893	903	890	863
Contas a pagar	833	946	969	901	878

d. Gestão do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, por meio de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

e. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia 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 contábeis. 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.

Hierarquia de valor justo

A Companhia 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).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo estão enquadrados no Nível 2.

Durante os exercícios de 2025 e 2024, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

18. Seguros

A Companhia mantém seguros para determinados ativos, sendo a cobertura considerada suficiente pela administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas pelos auditores independentes.

19. Demandas judiciais

A Companhia não possui ações judiciais e processos administrativos envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, entendeu não serem necessárias quaisquer provisões ou divulgações de demandas judiciais nas datas das demonstrações financeiras.