

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados - método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Lago da Pedra Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Lago da Pedra Participações S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, 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 as políticas contábeis e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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 Companhia 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 (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.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1.1. às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, essas demonstrações 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. Dessa 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 da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1.1., a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion - "POC"*) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos; (d) verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; (e) obtenção de representação formal sobre os orçamentos; e, (f) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas 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, 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 Companhia 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 Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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 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 e suas controladas;
- 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 e suas controladas. 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 Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



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, 02 de março de 2026.



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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Diego Cavalcante Bastos'.

Diego Cavalcante Bastos
Contador CRC 1 SP 292913/O-9

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

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	6	77.300	458	95.594
Títulos e Valores imobiliários	3.2	2.593	7.197	24.157	25.867
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	251.814	217.385
Estoques	5	-	-	423.506	464.033
Partes relacionadas	6	167.533	146.596	52	17.384
Tributos a recuperar	-	358	583	1.970	3.154
Outros créditos	4.1	426	354	43.014	17.969
Total do ativo circulante		170.916	232.030	744.971	841.386
Ativo não circulante					
Títulos e Valores imobiliários	3.2	10.509	-	10.509	-
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	234.365	149.117
Estoques	5	-	-	120.226	118.798
Depósitos judiciais	-	-	-	1.147	914
Tributos a recuperar	-	588	4	887	211
Outros créditos	4.1	97	172	3.976	6.537
Investimentos	8	517.436	486.749	-	-
Imobilizado	-	-	-	7.278	6.209
Intangível	7	3	-	6.734	10.316
Total do ativo não circulante		528.633	486.925	385.122	292.102
Total do ativo		699.549	718.955	1.130.093	1.133.488

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

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

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	160.818	19.193	161.954	20.117
Fornecedores	11	295	65	21.120	18.995
Fornecedores - Risco Sacado	11	-	-	2.018	1.425
Obrigações trabalhistas	12	-	-	8.540	6.621
Obrigações tributárias	13	141	139	8.963	10.923
Adiantamento de clientes	14	-	-	25.197	10.514
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	5.849	12.421
Partes relacionadas	6	58.762	60.146	66.655	85.585
Outras contas a pagar	15	17.752	45.756	8.170	4.079
Passivo de cessão	15.1	-	-	38.906	23.425
Provisão para garantia	16.1	-	-	3.183	4.389
Total do passivo circulante		237.768	125.299	350.555	198.494
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	248.048	364.113	362.020	450.304
Fornecedores	11	-	-	1.819	3.612
Provisão para garantia	16.1	-	-	2.103	3.092
Obrigações tributárias	13	-	-	23.075	26.016
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	15.559	22.153
Adiantamento de clientes	14	-	-	26.403	69.561
Passivo de cessão	15.1	-	-	113.155	71.474
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	1.865	2.589
Total do passivo não circulante		248.048	364.113	545.999	648.801
Patrimônio líquido					
Capital Social	17	250.482	225.100	250.482	225.100
Ajuste de avaliação patrimonial	17.4	(43.702)	-	(43.702)	-
Reserva de Lucros	-	6.953	4.443	6.953	4.443
		213.733	229.543	213.733	229.543
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	19.806	56.650
		213.733	229.543	233.539	286.193
Total do passivo e patrimônio líquido		699.549	718.955	1.130.093	1.133.488

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado do Exercício individual e consolidado
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	18	-	-	741.900	604.454
Custo da venda de imóveis	19.1	-	-	(520.212)	(432.280)
Resultado bruto		-	-	221.688	172.174
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19.1	(1.710)	(2.050)	(2.888)	(2.914)
Despesas comerciais	19.1	-	-	(50.801)	(37.863)
Resultado com equivalência patrimonial	8	171.358	128.621	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	(62.239)	(55.892)	(22.977)	(22.822)
		107.409	70.679	(76.666)	(63.599)
Despesas financeiras	20	(60.324)	(31.525)	(78.186)	(41.365)
Receitas financeiras	20	3.128	2.979	9.026	4.810
Resultado financeiro	20	(57.196)	(28.546)	(69.160)	(36.555)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		50.213	42.133	75.862	72.020
Imposto de renda e contribuição social	21	-	(102)	(13.583)	(6.873)
Resultado líquido do exercício		50.213	42.031	62.279	65.147
Resultado líquido atribuível:					
Lago da Pedra Participações S.A.		50.213	42.031	50.213	42.031
Participantes não controladores em SPEs		-	-	12.066	23.116

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício	50.213	42.031	62.279	65.147
Total de resultado abrangente do exercício	50.213	42.031	62.279	65.147
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.	-	-	50.213	42.031
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	12.066	23.117
	-	-	62.279	65.148

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora							Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
		Capital Social	Reserva de lucro			Ajuste a valor patrimonial	Patrimônio líquido Controladora			
			Reserva Legal	Reserva de Lucro / Prejuízo Acumulado	Lucro/Prejuízo acumulado					
Saldos em 31 de dezembro de 2023		148.435	2.341	38	-	-	150.814	27.036	177.850	
Redução de capital	17.1	(80.000)	-	-	-	-	(80.000)	18.325	(61.675)	
Aumento de capital	17.1	156.665	-	-	-	-	156.665	-	156.665	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	42.031	-	42.031	23.116	65.147	
Constituição de reservas	17.2	-	2.102	-	(2.102)	-	-	-	-	
Dividendos distribuídos	17	-	-	(38)	(39.929)	-	(39.967)	(11.827)	(51.794)	
Saldos em 31 de dezembro de 2024		225.100	4.443	-	-	-	229.543	56.650	286.193	
Redução de Capital	17.1	(120.000)	-	-	-	-	(120.000)	(40.136)	(160.136)	
Aumento de capital	17.1	145.382	-	-	-	-	145.382	-	145.382	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	50.212	-	50.212	12.067	62.279	
Constituição de Reservas	17.2	-	2.510	-	(2.510)	-	-	-	-	
Dividendos distribuídos	17.3	-	-	-	(47.702)	-	(47.702)	(8.775)	(56.477)	
Transações com sócios não controladores	17.4	-	-	-	-	(43.702)	(43.702)	-	(43.702)	
Saldos em 31 de dezembro de 2025		250.482	6.953	-	-	(43.702)	213.733	19.806	233.539	

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

Demonstrações financeiras dos fluxos de caixa individuais e consolidados - método indireto

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Das atividades operacionais					
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		50.213	42.133	75.862	72.020
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19.1	1	-	7.559	4.951
Resultado de equivalência patrimonial	8	(171.358)	(128.621)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(697)	(1.027)	(1.413)	(1.678)
Provisão para garantia	16.1	-	-	1.226	(445)
Juros sobre encargos e financiamentos		59.441	31.235	71.650	42.989
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	392	3.739
Resultado com permuta física	18	-	-	(26.080)	(2.058)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4	-	-	13.171	(1.175)
Despesas com cessão de recebíveis	15.1	-	-	2.531	1.626
Correção do passivo de cessão	15.1	-	-	10.103	5.874
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído	5	-	-	178	(712)
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	-	16.735	(1.268)
Realização de mais valia de ativos	19.2	62.323	55.704	64.381	55.704
Acréscimos (decrécimo) em ativos					
Contas a receber		-	-	(162.458)	(98.787)
Estoques		-	-	18.704	115.295
Créditos diversos		3	292	(22.484)	14.400
Partes relacionadas		19.844	(79.947)	12.195	(12.329)
Depósitos judiciais		-	-	(233)	(409)
Tributos a recuperar		(359)	(557)	508	(759)
(Decrécimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores		230	53	651	(11.791)
Obrigações trabalhistas		-	-	1.919	(2.745)
Obrigações tributárias		2	14	(8.267)	(6.132)
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	(22.417)	(19.809)
Adiantamento de clientes		-	-	(22.159)	3.836
Garantia de Obra	16.1	-	-	(3.421)	(365)
Outros Contas a pagar		(40.688)	36.403	4.091	(8.242)
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	(1.116)	(1.304)
Partes relacionadas		109.338	14.480	117.136	4.338
Imposto pagos		-	(9)	(10.217)	(10.346)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		88.293	(29.847)	138.727	144.418
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (redução) de investimentos (SPCs e SPEs)		36.669	(33.513)	-	-
Redução de Capital das investidas		76.138	94.333	-	-
Dividendos recebidos	8	141.686	78.313	-	-
Venda de participações societárias		-	-	-	-
Aquisição de participações societárias		(204.242)	(253.512)	-	(247.748)
Acréscimo do imobilizado		-	-	(3.012)	(1.059)
Acréscimo de intangível		(4)	-	(4)	(23)
Aplicações financeiras		(5.208)	(4.773)	(2.541)	(4.134)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		45.039	(119.152)	(5.557)	(252.964)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	7	(85.340)	94.596	(110.684)	94.596
Dividendos pagos	7	(47.703)	(39.967)	(47.703)	(39.967)
Ingressos dos empréstimos	9	39.931	301.018	193.518	414.491
Ingresso de Cessão de recebíveis	15.1	-	-	81.709	85.223
Pagamento de Cessão de recebíveis	15.1	-	-	(37.181)	(31.990)
Amortizações dos empréstimos	9	(17.000)	(112.000)	(140.773)	(288.347)
Juros pagos	9	(56.812)	(29.410)	(69.735)	(40.798)
Dividendos pagos a sócios não controladores	17.4	-	-	(8.775)	-
Aumento de capital por não controladores	17.4	(43.702)	-	(83.837)	(15.589)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		(210.626)	214.237	(223.461)	177.619

Demonstrações financeiras dos fluxos de caixa individuais e consolidados - método indireto

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa		<u>(77.294)</u>	<u>65.238</u>	<u>(90.291)</u>	<u>69.073</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início		77.300	12.062	95.594	26.521
Caixa e equivalentes de caixa no início		6	77.300	5.303	95.594
Caixa e equivalentes de caixa		<u>(77.294)</u>	<u>65.238</u>	<u>(90.291)</u>	<u>69.073</u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Lago da Pedra Participações S.A. (“Lago da Pedra”, “Controladora” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital fechado constituída em 14 de fevereiro de 2018.

A Companhia tem como foco a participação em Companhias que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis residenciais.

1.1. Continuidade operacional

A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e, com base em seu plano de negócios e nas informações que são do seu atual conhecimento, está confortável quanto a sua posição financeira e operacional. A administração não possui conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, às políticas econômicas, às oscilações de taxa de juros, à inflação e eventuais conflitos externos. Dessa forma, essas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

1.2. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 02 de março de 2026, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras e autorizou sua divulgação.

2. Resumo das práticas e políticas contábeis materiais e declaração de conformidade

2.1.1. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.11. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

2.1.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.4. Contas a receber por incorporação de imóveis

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "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 clientes 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 a 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 provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.1.5. Estoques

(a) Estoque de terrenos a incorporar

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Permuta física

O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira

Nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

(b) Estoque de unidades concluídas em construção

Os estoques de unidades concluídas correspondem ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo.

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.6. Ativos financeiros

(a) Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado e valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

(i) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

(ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia.

(iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não possuía ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

(b) Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; nesse último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte.

(d) Impairment de ativos financeiros

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 emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras;
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.1.7. Fornecedores e operações de risco sacado

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por meio de uma operação de risco sacado (reverse finance operation) por uma instituição financeira. Essa modalidade é disponibilizada com o intuito de facilitar os procedimentos administrativos para que seus fornecedores adiantem recebíveis relacionados às compras de rotina das empresas da Companhia. Nesta operação, a instituição financeira paga, antecipadamente, os fornecedores em troca de um desconto e, quando contratado entre o banco e o fornecedor (a decisão de aderir a esta transação é única e exclusivamente do fornecedor), a Companhia paga à instituição financeira na data de pagamento original o valor nominal total da obrigação originária. Portanto, esta operação não altera os valores, natureza e tempestividade do passivo (incluindo prazos, preços e condições previamente pactuados) e não afeta a Companhia com os encargos financeiros praticados pela instituição financeira, ao realizar uma análise criteriosa de fornecedores por categoria. Não há nenhuma garantia concedida pela Companhia.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, os pagamentos realizados pela Companhia representam compras de bens e serviços, são diretamente relacionados às faturas dos fornecedores e não alteram seus fluxos de caixa. Dessa forma, a Companhia continua reconhecendo os fornecedores operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa.

2.1.8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.1.9. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(b) Provisão para garantia

A Companhia constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

2.1.10. Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do Exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

A Companhia vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.11. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre Companhias da Companhia. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir.

(a) Unidades imobiliárias concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades imobiliárias em construção

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.1.12. Distribuição de dividendos

A Companhia apura balanços intermediários e realiza pagamentos de dividendos intermediários mensalmente, mediante aprovação em Assembleia. O valor de dividendos que excede ao resultado do exercício é subtraído da conta de Reserva de Lucros.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.13. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação.

2.1.14. Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.15. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- 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;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

2.1.16. Normas aplicadas pela primeira vez em 2025

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

- 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

A Entidade adotou as alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) pela primeira vez no exercício corrente, entretanto, após análise interna, concluímos que tais alterações não acarretam impactos para a Entidade, por três razões principais:

- A Entidade não opera em ambientes com restrições cambiais relevantes;
- A Entidade não mantém operações no exterior ou estruturas societárias que dependam de conversão complexa de demonstrações contábeis; e
- Nossos fluxos financeiros e transações em moedas estrangeiras já seguem práticas compatíveis com o tratamento previsto pela norma.

Diante disso, concluímos que as revisões introduzidas no CPC 02 (R2) não alteram a contabilização, mensuração ou divulgação das operações da Entidade, não havendo impactos relevantes nas demonstrações contábeis ou em nossos procedimentos internos.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Entidade não adotou antecipadamente as IFRS S1 - Requisitos gerais para divulgação de dados financeiros relacionados a sustentabilidade e IFRS S2 - Divulgações Relacionadas ao clima, obrigatórias para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026, com isso os exemplos ilustrativos trazidos pelo IASB não impactaram estas Demonstrações Contábeis.

c) Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Por meio da Resolução CVM nº 223/24 a autarquia tornou obrigatória a adoção desta orientação por todas as Entidades abertas e supervisionadas pela CVM para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidenciação dos eventos econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO₂e) (comumente chamados de mercados de créditos de carbono), permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO).

A entidade precisou avaliar, dentre as abordagens aceitáveis para contabilizar operações de negociação de créditos de carbono, qual é a mais adequada no contexto de seu negócio e divulgar tal definição na seção de políticas contábeis, pois julgamos que esta informação é importante para uma apropriada interpretação das demonstrações contábeis por parte de seus usuários.

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente.

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

(b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.11 Reconhecimento da receita.

(c) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

(e) Provisão para Perda Esperada de Crédito de Liquidação Duvidosa

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 360 dias.

(f) Provisão para distrato

A companhia realiza análises periódicas sobre as unidades vendidas e ainda não repassadas, com o objetivo de identificar eventuais riscos de cancelamentos de vendas. Essas análises são realizadas levando-se em conta o atual cenário econômico, taxas de juros, políticas habitacionais, além de reavaliar a condição financeira do comprador. Uma vez identificada a incapacidade do cliente em conseguir o financiamento bancário, e o mesmo não ter recursos próprios para quitar a unidade, é feita a rescisão contratual.

O modelo de negócios da companhia tem como foco a construção de unidades habitacionais de baixa renda com foco no PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) com valor comercial de unidades de até R\$264 e uma faixa logo acima, fora do programa, que vai até R\$550.

Nesse modelo de negócios, o repasse das unidades vendidas é feito durante a construção do empreendimento, pelo modelo associativo, junto a instituição financeira. Esse tipo de financiamento permite que o cliente assine o contrato com a instituição financeira logo após a assinatura da PCV (Promessa de Compra e Venda), e a companhia recebe os direitos econômicos provenientes da venda de acordo com a construção do empreendimento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para as vendas em que o financiamento é direto com a construtora, a unidade só é transferida para o cliente ao final do empreendimento e somente quando o mesmo já tenha quitado todo o fluxo financeiro com a companhia. Em caso de distrato dessa venda, a unidade volta para o estoque e a Companhia pode reter até 50% dos valores pagos para cobrir custos e despesas já incorridas.

A Companhia realizou suas análises para 31 de dezembro de 2025 e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

2.3. Combinação de negócios

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia adquiriu, junto a Direcional Engenharia S.A., 100% da participação da SPE Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda e em 27 de novembro de 2025 adquiriu 51% da participação da SPE São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O valor pago e a mais-valia alocadas estão evidenciadas na NE 8a.

2.3.1 Valor justo dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos assumidos

Na data-base da aquisição das empresas, os valores dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos estão demonstrados no quadro abaixo.

Descrição	São Sebastião 31/10/2025	Bella Moeda 30/09/2025	Valor contábil Total
Ativo	34.057	48.014	82.071
Circulante	2	47.855	47.857
Caixa e equivalentes de caixa	0	5	5
Estoques	0	47.850	47.850
Outros ativos circulantes	2	0	2
Não Circulante	34.055	159	34.214
Estoques	34.019	80	34.099
Imobilizado	34	79	113
Outros ativos não circulantes	2	0	2
Passivo	34.057	48.014	82.071
Circulante	7	297	304
Fornecedores	4	71	75
Outros passivos circulantes	3	226	229
Não Circulante	3	0	3
Outros passivos não circulantes	3	0	3
Patrimônio líquido	34.047	47.717	81.764
Capital Social	35.202	47.740	82.942
Reserva de Lucro	(374)	93	(281)
Resultado do período	(781)	(116)	(897)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	-	77.280	1	77.761
Caixa e bancos	6	20	457	17.833
Total	6	77.300	458	95.594

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aplicações em letra financeira				
Tesouro (Títulos Públicos)	671	1.307	5.006	6.020
Letras financeiras (Títulos Privados)	1.922	5.890	14.306	19.847
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	10.509	-	10.509	-
Outras aplicações	-	-	4.845	-
Total	13.102	7.197	29.821	25.867
Curto Prazo	2.593	7.197	24.157	25.867
Longo Prazo	10.509	-	10.509	-

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 100,36% e 101,20% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 98,09% (99,32% em 31 de dezembro de 2024).

As cotas subordinadas adquiridas de CRI serão remuneradas com base no IPCA + 8,73 % a.a. e IPCA + 5,50% a.a., com vencimento previsto para abril de 2037 e dezembro de 2039, respectivamente, podendo ser antecipadas em caso de pré-pagamento dos CRIs, obedecendo a ordem de pagamento dos cotistas seniores para os cotistas subordinados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	132.239	125.272
Unidades não concluídas	393.949	243.254
Alocação de Mais Valia	6.957	15.036
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(22.192)	(5.457)
(-) Ajuste a valor presente	(24.774)	(11.603)
	<u>486.179</u>	<u>366.502</u>
Circulante	251.814	217.385
Não circulante	234.365	149.117

O vencimento do contas a receber a curto prazo tem os seguintes prazos:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
A vencer		
Até 3 meses	98.199	130.289
De 3 a 6 meses	53.416	27.098
De 6 a 9 meses	51.970	25.339
De 9 meses a 1 ano	46.640	29.244
	<u>250.225</u>	<u>211.970</u>
Vencidos		
Até 1 mês	3.526	5.752
entre 1 e 2 meses	1.760	1006
entre 2 e 3 meses	1.439	701
entre 3 e 4 meses	1.057	1056
entre 4 e 6 meses	2.456	841
Acima 6 meses	14.620	4.784
	<u>24.858</u>	<u>14.140</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>275.083</u>	<u>226.110</u>

O contas a receber a longo prazo tem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Entre 1 e 2 anos	101.829	77.865
Até 3 anos	60.677	32.347
Até 4 anos	23.785	15.542
Após 4 anos	71.771	31.698
Total do contas a receber a longo prazo	<u>258.062</u>	<u>157.452</u>
PCLD	(22.192)	(5.457)
AVP	(24.774)	(11.603)
Contas a receber total	<u>486.179</u>	<u>366.502</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia registra a perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a construtora de caráter pró-soluto. O valor a receber referente a essas parcelas em dezembro de 2025 é de R\$98.735 (R\$70.979 em dezembro de 2024). Em dezembro de 2025, a taxa para perda esperada foi de 13,77% (5,32% em dezembro de 2024). Abaixo a movimentação do saldo da PECLD:

	31/12/2024	(-) Provisão	(+) Reversão	31/03/2025
Movimentação PECLD	(5.457)	(21.220)	4.485	(22.192)

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se, são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 6,05%, que representa a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos descontada do IPCA. Abaixo a movimentação do AVP:

	31/12/2024	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2025
Movimentação AVP	(11.603)	(63.975)	50.804	(24.774)

Cessão de carteira de crédito

A Companhia celebra, através de suas controladas e por intermediação da Direcional Engenharia S.A., instrumentos de Cessão de Crédito imobiliário para melhor gestão de recursos de forma a antecipar recebíveis. A seguir destacamos as operações realizadas:

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido da operação	Saldo a receber em		Passivo vinculado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
True Securitizadora S.A. (i)	23/06/2022	2.034	15	15	-	-
True Securitizadora S.A. (ii)	29/12/2023	19.558	139	139	13.303	17.999
True Securitizadora S.A. (iii)	14/06/2024	13.468	-	-	8.734	12.761
True Securitizadora S.A. (iv)	19/09/2024	13.594	-	-	12.793	15.882
True Securitizadora S.A. (v)	12/11/2024	12.324	-	-	8.847	11.807
Opea Securitizadora S.A. (vi)	05/12/2024	36.450	-	-	30.176	36.450
Virgo Companhia de Securitização (vii)	27/05/2025	36.158	339	-	33.891	-
Direcional Recebíveis FIDC (viii)	26/09/2025	26.186	-	-	22.571	-
Virgo Companhia de Securitização (ix)	28/11/2025	24.390	20.403	-	21.746	-
			20.557	154	152.061	94.899

- (i) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$5.090, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$19.558, em 31 de dezembro de 2025 o saldo a receber é de R\$139. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1 A taxa média de desconto e despesas da operação foi de 15,39%;
- (iii) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$13.468, em 30 de setembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1 A taxa média de desconto e despesas da operação foi de 5,89%;
- (iv) Em 19 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$13.593, em 30 de setembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1 A taxa média de desconto e despesas da operação foi de 14,57%;
- (v) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$12.324, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1 A taxa média de desconto e despesas da operação foi de 15,46%;
- (vi) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à OPEA Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$36.450, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1 A taxa média de desconto e despesas da operação foi de 2,54%;
- (vii) Em 27 de maio de 2025, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à Virgo Companhia de Securitização. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$39.488, em 31 de dezembro de 2025 o saldo a receber é de R\$339. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1 A taxa média de desconto e despesas da operação foi de 8,44%;
- (viii) Em setembro de 2025, a Companhia celebrou, através da Direcional, um Instrumento Particular de Cessão e Transferência Definitiva de Direitos Creditórios junto ao fundo Direcional Recebíveis FIDC. O valor cedido foi da Lago da Pedra foi de R\$13.228. Já no quarto trimestre de 2025, foram realizadas novas operações de cessão, de forma que o saldo total cedido passou a ser de R\$26.186. O saldo foi recebido em outubro de 2025. A taxa média de desconto e despesas da operação foi de 8,72%;
- (ix) Em 01 de dezembro de 2025, a Companhia celebrou através da Direcional, um novo Instrumento Cessão de Crédito Imobiliário junto à Virgo Companhia de Securitização. O valor da cessão foi de R\$24.390 das empresas da Lago. O saldo a receber referente à essa operação é de R\$20.064, em dezembro de 2025. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1 A taxa média de desconto e despesas da operação foi de 11,24%;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.1. Outros créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Créditos junto a cliente (i)	515	477	14.193	14.077
Débito com Cessão de Recebíveis (ii)	-	-	20.558	154
Despesas comerciais antecipadas	-	-	10.909	9.713
Demais créditos	8	49	1.330	562
Total	523	526	46.990	24.506
Curto Prazo	426	354	43.014	17.969
Longo Prazo	97	172	3.976	6.537

(i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. Em 31 de dezembro de 2025 foi revertido o valor de R\$130 à título de PECLD (provisão de R\$130 em 31 de dezembro de 2024).

(ii) Contas a receber referente a cessão de recebíveis realiza e em posse da Direcional.

5. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	12.337	8.603
Imóveis em construção	261.143	210.164
Terrenos a incorporar	102.517	165.893
Mais-Valia	159.434	188.619
Juros capitalizados	10.891	11.964
Ajuste a valor recuperável	(2.590)	(2.412)
	543.732	582.831
Circulante	423.506	464.033
Não circulante	120.226	118.798

Em 31 de dezembro de 2025, os saldos de estoques foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em dezembro de 2025 é de R\$2.590 (R\$2.412 em dezembro de 2024) que foi registrado no resultado da Companhia em Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

Consolidado	31/12/2024	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/12/2025
		(2.412)	(324)	146

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. No exercício de 2025 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$17.568 referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos (R\$20.324 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$7.023 (R\$11.964 em 31 de dezembro de 2024) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 15,43% em dezembro de 2025 (12,73% no exercício findo em dezembro de 2024).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Conta corrente com empreendimentos (a)	167.533	146.596	52	17.384
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	-	-
Total/Circulante	167.533	146.596	52	17.384
Circulante	167.533	146.596	52	17.384
Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Conta corrente com empreendimentos (a)	6.819	16.976	14.709	42.413
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	51.943	43.170	51.946	43.172
Total/Circulante	58.762	60.146	66.655	85.585
Circulante	58.762	60.146	66.655	85.585

- (a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital, as distribuições de dividendos das investidas e aportes realizados pela controladora e que não serão integralizados ao capital das investidas. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (b) Passivos juntos a sócios de empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.

Resultado

A Direcional Engenharia S.A, acionista da Companhia, presta serviços de gestão à Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, esses serviços totalizaram R\$660 (R\$807 em 2024).

Movimentação dos saldos de ativo

	31/12/2024	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	Aportes em investidas	Outros	31/12/2025
Controladora	146.594	116.920	(76.136)	(19.855)	10	167.533
Consolidado	17.383	116.920	(76.136)	(17.356)	(40.759)	52

Movimentação dos saldos de passivo

	31/12/2024	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(+) Aquisição de participações societárias	Outros	31/12/2025
Controladora	60.146	167.702	(158.390)	-	(10.696)	58.762
Consolidado	85.585	167.702	(158.390)	-	(28.242)	66.655

7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada a seguir:

	Softwares	Mais valia - Contratos com Clientes (i)	Total Intangível
Taxas de depreciação	20%	-	
Custo			
Saldo em 31/12/2023	190	-	190
Adições	13	11.540	11.553
Saldo em 31/12/2024	203	11.540	11.743
Adições	4	4.796	4.800
Saldo em 31/12/2025	207	16.336	16.543
Amortização			
Saldo em 31/12/2023	(132)	-	(132)
Amortização do período	(35)	(1.260)	(1.295)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Softwares	Mais valia - Contratos com Clientes (i)	Total Intangível
Saldo em 31/12/2024	(167)	(1.260)	(1.427)
Adições	-	(8.382)	(8.382)
Saldo em 31/12/2025	<u>(167)</u>	<u>(9.642)</u>	<u>(9.809)</u>
Valor contábil			
Em 31/12/2024	36	10.280	10.316
Em 31/12/2025	40	6.694	6.734

(i) Ágio na aquisição de participações societárias. A realização ocorre em função da construção e venda dos empreendimentos adquiridos.

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos da controladora em 31 de dezembro de 2025

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Aquisição de participação societária	Alocação de Mais-valia	(-) Amortização de Mais-Valia	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2025
Canario Engenharia Ltda. (a)	100,00%	130.902	38.803	-	(9.900)	(39.004)	48.417	(64.378)	104.839
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	86.422	52.313	-	(11.438)	(26.870)	19.304	(20.001)	99.730
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.842	-	-	39	-	39.563	-	83.444
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	-	47.717	7.422	(37)	-	217	-	55.318
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	47.642	-	-	(7.335)	(10.066)	18.692	(20.798)	28.135
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	11.285	12.725	-	(1.073)	(2.947)	2.593	5.239	27.822
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	33.589	-	-	(12.945)	(24.544)	22.276	(3.556)	14.821
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	37.598	-	-	(12.639)	(16.346)	22.563	(10.686)	20.490
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	22.808	4.011	-	(3.512)	(7.191)	6.950	(6.583)	16.483
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	18.444	-	-	(347)	(2.765)	1.200	(9.212)	7.320
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	17.305	-	-	(1.096)	-	(319)	(8.309)	7.580
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.795	-	-	-	-	(519)	-	4.275
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.095	-	-	(199)	-	(493)	-	1.402
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	342	-	-	-	-	2.256	(385)	2.213
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	11.889	-	-	(197)	(2.940)	(2.265)	(5.742)	744
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.090	-	-	-	(4.077)	(587)	(2.012)	414
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	792	-	-	-	-	(366)	-	426

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.
**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Aquisição de participação societária	Alocação de Mais-valia	(-) Amortização de Mais-Valia	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2025
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	368	-	-	-	-	(8)	-	360
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	244	-	-	-	(5)	(4)	-	236
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	318	-	-	-	-	(132)	-	186
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	3.454	-	-	(1.158)	(4.931)	2.220	415	-
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.525	-	-	(486)	-	(9.540)	4.501	-
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	(375)	375	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	(85)	85	-
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	-	-	-	-	-	(143)	143	-
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	51,00%	-	17.367	23.884	-	-	(57)	-	41.196
Total Controladas		486.749	172.936	31.306	(62.323)	(141.686)	171.358	(140.904)	517.436
Total Controladora		486.749	172.936	31.306	(62.323)	(141.686)	171.358	(140.904)	517.436

- (a) No período findo em 30 de setembro de 2025, a Lago da Pedra adquiriu da Direcional o restante da participação das SPEs Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda, Canário Engenharia Ltda, Sobrália Empreendimentos Ltda e Morélia Empreendimentos Ltda, passando a deter 100% das quotas dessas SPEs. Ainda no período, adquiriu 100% da participação da SPE Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 27 de novembro de 2025 adquiriu também 51% da participação da SPE São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Abaixo a movimentação da Mais-valia em 31 de dezembro de 2025

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Aquisição de participação societária	(-) Amortização de Mais-Valia	31/12/2025
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	53.249	-	(11.438)	41.811
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	36.027	-	(9.900)	26.127
Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	23.699	-	(7.335)	16.364
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.391	-	(12.945)	13.446
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.536	-	(3.512)	13.024
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.706	-	(12.639)	7.067
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	8.995	-	(1.096)	7.899
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	7.422	(37)	7.385
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.025	-	(1.073)	3.952
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	394	-	(347)	47
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	522	-	(486)	36
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	259	-	(199)	60
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	39	39
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	197	-	(197)	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	1.158	-	(1.158)	-
São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,00%	-	23.884	-	23.884
Total Controladas		192.158	31.306	(62.323)	161.141

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) A seguir a composição dos saldos das controladas em 31 de dezembro de 2025

Empresas Controladas	Participação	31/12/2025						Resultado Lucro (Prejuízo)
		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante			
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	74.200	80.313	19.748	51.360	83.405	39.561	
Canario Engenharia Ltda	100,00%	161.336	37.642	57.091	63.174	78.713	48.417	
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	93.233	21.044	25.586	30.771	57.920	29.105	
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	46.673	2.306	1.003	43	47.933	100	
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,00%	42	34.540	637	-	33.945	(890)	
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	28.618	3.375	7.471	651	23.871	4.205	
Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	5.455	22.515	4.019	672	23.279	(578)	
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.139	2.337	8.521	12.532	13.423	22.564	
Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	34.597	12.077	24.280	10.623	11.771	18.693	
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	12.401	5.367	6.238	3.449	8.081	1.333	
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.525	20.953	19.202	-	4.276	(519)	
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	24.550	18.406	6.527	32.971	3.458	7.586	
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.079	4.494	7.756	2.603	2.214	2.256	
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	41.052	16.814	12.634	43.858	1.374	22.276	
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.219	3.306	3.706	3.476	1.343	(493)	
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	7.582	5.515	7.638	4.632	827	(2.517)	
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	818	326	705	13	426	(366)	
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.887	2.665	2.875	2.263	414	(587)	
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.366	660	1.154	512	360	(8)	
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	572	15	352	-	235	(4)	
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	3.243	570	3.627	-	186	(132)	
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	30.180	5.282	30.831	4.949	(318)	(319)	
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	12.666	12.796	15.096	10.827	(461)	2.467	
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	3.381	5.460	7.254	2.772	(1.185)	(143)	
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	18	(1)	1.888	-	(1.871)	(85)	
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.160	3.844	12.709	3.833	(4.538)	(9.541)	
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.249	414	10.372	4	(4.713)	(375)	
Total controladas		646.241	323.035	298.920	285.988	384.368	182.006	

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Financiamento à construção (b)	-	-	115.108	87.115
Notas comerciais (a)	142.435	100.800	142.435	100.800
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	269.273	286.434	269.273	286.434
Total dívida	411.708	387.234	526.816	474.349
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(2.773)	(3.823)	(2.773)	(3.823)
Notas comerciais (a)	(69)	(105)	(69)	(105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(2.842)	(3.928)	(2.842)	(3.928)
Total geral	408.866	383.306	523.974	470.421
Circulante	160.818	19.193	161.954	20.117
Não circulante	248.048	364.113	362.020	450.304

A seguir a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2025:

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora					31/12/2025
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	286.434	-	38.818	(17.000)	(38.979)	269.273
Notas Comerciais (a)	100.800	40.000	16.404	-	(14.769)	142.435
Total da dívida	387.234	40.000	55.222	(17.000)	(53.748)	411.708
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.823)	-	1.050	-	-	(2.773)
Notas Comerciais (a)	(105)	(69)	3.169	-	(3.064)	(69)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.928)	(69)	4.219	-	(3.064)	(2.842)
Total geral	383.306	39.931	59.441	(17.000)	(56.812)	408.866

	Consolidado					31/12/2025
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	286.434	-	38.818	(17.000)	(38.979)	269.273
Notas Comerciais (a)	100.800	40.000	16.404	-	(14.769)	142.435
Financiamento à construção (b)	87.115	153.587	11.102	(123.773)	(12.923)	115.108
Total da dívida	474.349	193.587	66.324	(140.773)	(66.671)	526.816
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.823)	-	1.050	-	-	(2.773)
Notas Comerciais (a)	(105)	(69)	3.169	-	(3.064)	(69)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.928)	(69)	4.219	-	(3.064)	(2.842)
Total geral	470.421	193.518	70.543	(140.773)	(69.735)	523.974

A seguir a movimentação em 31 de dezembro de 2024:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora					31/12/2024
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do Exercício	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	51.584	305.000	15.622	(72.000)	(13.772)	286.434
Notas Comerciais (a)	142.089	-	14.349	(40.000)	(15.638)	100.800
Total da dívida	193.673	305.000	29.971	(112.000)	(29.410)	387.234
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(850)	(3.889)	916	-	-	(3.823)
Notas Comerciais (a)	(360)	(93)	348	-	-	(105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.210)	(3.982)	1.264	-	-	(3.928)
Total geral	192.463	301.018	31.235	(112.000)	(29.410)	383.306

	Consolidado						
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do Exercício	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	(+) Combinação de negócios	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	51.584	305.000	15.622	(72.000)	(13.772)	-	286.434
Notas Comerciais (a)	142.089	-	14.349	(40.000)	(15.638)	-	100.800
Financiamento à construção (b)	144.740	113.473	12.860	(176.347)	(11.388)	3.777	87.115
Total da dívida	338.413	418.473	42.831	(288.347)	(40.798)	3.777	474.349
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(850)	(3.889)	916	-	-	-	(3.823)
Notas Comerciais (a)	(360)	(93)	348	-	-	-	(105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.210)	(3.982)	1.264	-	-	-	(3.928)
Total geral	337.203	414.491	44.095	(288.347)	(40.798)	3.777	470.421

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Notas Comerciais

Em março de 2023, a Companhia realizou a 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A.. As notas possuíam prazo de vencimento de vinte e quatro meses, contados da data de emissão, vencendo, portanto, em março de 2025. O valor total da emissão foi de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Incidiam sobre o valor nominal unitário das notas juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,80% ao ano. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$ 13.438.891,80 (treze milhões quatrocentos e trinta e oito mil oitocentos e noventa e um reais e oitenta centavos).

Em dezembro de 2023, a Companhia realizou a 2ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A. no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). As notas possuem prazo de vencimento de trinta e seis meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em dezembro de 2026. Incidem sobre o valor nominal unitário das notas juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,30% ao ano.

Em abril de 2025, a Companhia realizou a 3ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A. no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). As notas possuem prazo de vencimento de doze meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em abril de 2026. Incidem sobre o valor nominal unitário das notas juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,50% ao ano.

(b) Financiamento à Construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,30% e 9,91% ao ano, com correção pela TR ou CDI + 3,30% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

- 199ª Série: operação realizada em junho de 2023, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 51.000 (cinquenta e uma mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 7,00% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. O vencimento dessa emissão ocorre em junho de 2026;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 302ª Série: operação realizada em março de 2024, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 55.000 (cinquenta e cinco mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 1,35% ao ano somados a 100% da variação acumulada da taxa DI. O vencimento dessa emissão ocorreria em setembro de 2025, porém esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024 no valor total de R\$ 55.449.125,82 (cinquenta e cinco milhões quatrocentos e quarenta e nova mil cento e vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos);
- 348ª Série: operação realizada em setembro de 2024, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures. O valor total da emissão de debêntures foi de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo que em 30/09/2024 ocorreu o desembolso à companhia no valor de R\$ 150.002.704,00 (cento e cinquenta milhões dois mil setecentos e quatro reais) e em 01/10/2024 ocorreu o desembolso de R\$ 99.997.296,00 (noventa e nove milhões novecentos e noventa e sete mil duzentos e noventa e seis reais). A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 0,8% ao ano somados a 100% da variação acumulada da taxa DI. O vencimento dessa emissão ocorre em setembro de 2029.

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“*covenants* financeiros”)

Os instrumentos estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números consolidados da Direcional Engenharia S.A., avalista das emissões. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de dezembro de 2025, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

Dívida Líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicações)	
Patrimônio Líquido	< 0,5

Onde

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total da Direcional Engenharia S.A. (Avalista), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Direcional Engenharia S.A., excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de dezembro de 2025 tem os seguintes vencimentos:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Período	Controladora	Consolidado
Janeiro de 2027 a Dezembro de 2027	82.623	86.473
Janeiro de 2028 a Dezembro de 2028	82.623	129.026
Janeiro de 2029 a Dezembro de 2029	82.802	138.501
A partir de Outubro de 2030	-	8.020
	<u>248.048</u>	<u>362.020</u>

10. Credores por imóveis compromissados

O saldo de credores por imóveis compromissados são contas a pagar pela aquisição do terreno destinado à incorporação. Esses contratos são corrigidos pelas variações dos preços de venda das unidades dos respectivos empreendimentos:

	31/12/2024	(-) Pagamentos	(-) Alocação de mais valia	(-) Cancelamentos	(+/-) Revisões	31/12/2025
	<u>34.574</u>	(22.417)	24	(2.371)	11.598	<u>21.408</u>
	<u>34.574</u>					<u>21.408</u>
Circulante	12.421					5.849
Não circulante	22.153					15.559

	31/12/2023	(+) Combinação de negócios	(+) Aquisição de ativos	(-) Pagamentos	(-) Alocação de mais valia	(+/-) Revisões	31/12/2024
	<u>18.831</u>	21.527	9.312	(19.809)	487	4.226	<u>34.574</u>
	<u>18.831</u>						<u>34.574</u>
Circulante	10.088						12.421
Não circulante	8.743						22.153

	31/12/2025
Entre 1 e 2 anos	6.139
Até 3 anos	3.658
Até 4 anos	1.434
Após 4 anos	4.327
Total longo prazo	<u>15.559</u>

11. Fornecedores e risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores de insumos de obra	7	-	22.349	22.144
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	780	856
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	-	65	335	162
Outros Insumos	288	-	1.493	870
Total geral	<u>295</u>	<u>65</u>	<u>24.957</u>	<u>24.032</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	295	65	22.939	22.607
Fornecedores Convênio (a)	-	-	2.018	1.425
Total geral	295	65	24.957	24.032
Circulante	295	65	23.138	20.420
Não circulante	-	-	1.819	3.612

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros, com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, mas a Companhia optou por converter a comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em 2025 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 34 dias (16 dias em 2024).

12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Salários e retiradas a pagar	-	-	1.229	1.274
Encargos trabalhistas e previdenciários	-	-	1.388	1.123
Provisões trabalhistas	-	-	5.268	4.103
Outros	-	-	655	121
	-	-	8.540	6.621

13. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Impostos correntes	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	1.946	1.489
IRPJ	73	73	298	71
CSLL	29	29	155	19
Outros	39	37	1.096	1.011
	141	139	3.495	2.590

Impostos diferidos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PIS	-	-	1.705	1.222
COFINS	-	-	7.901	5.659
IRPJ	-	-	5.809	4.163

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Impostos diferidos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CSLL	-	-	3.041	2.179
IRPJ e CSLL sobre alocação de preço de compra (a)	-	-	11.972	21.808
AVP	-	-	(998)	(464)
Outros	-	-	(887)	(218)
	-	-	28.543	34.349
	141	139	32.038	36.939
Circulante	141	139	8.963	10.923
Não circulante	-	-	23.075	26.016

(a) Saldo de imposto diferido sobre alocação de mais valia sobre aquisição de investimentos.

14. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2024	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	31/12/2025
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	19.960	-	(26.080)	19.764	13.644
Adiantamento por recebimento (ii)	60.115	8.224	(30.383)	-	37.956
Total adiantamentos	80.075	8.224	(56.462)	19.764	51.600
Circulante	10.514	-	-	-	25.197
Não circulante	69.561	-	-	-	26.403

Consolidado	31/12/2023	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(+) Aquisição de ativos	(+) Combinação de negócios	31/12/2024
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	2.948	-	(2.058)	449	18.621	-	19.960
Adiantamento por recebimento (ii)	55.019	19.486	(15.649)	-	-	1.259	60.115
Total adiantamentos	57.967	19.486	(17.707)	449	18.621	1.259	80.075
Circulante	57.778	-	-	-	-	-	10.514
Não circulante	189	-	-	-	-	-	69.561

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir.

(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Débitos com clientes	1.092	1.098	1.344	1.006
Passivo a descoberto (a)	12.684	7.165	-	-
Cessão de recebíveis	3.976	37.476	2.384	-
Outros	-	17	4.442	3.073
Total/Circulante	17.752	45.756	8.170	4.079

(a) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos com resultado negativo.

15.1. Passivo de cessão

Abaixo a movimentação do saldo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Consolidado	31/12/2024	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Correção	31/12/2025
Cessão de recebíveis	94.899	81.709	(37.181)	2.531	10.103	152.061

Consolidado	31/12/2023	(+) Cessão de Recebíveis	(+) Combinação de negócios	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Correção	31/12/2024
Cessão de recebíveis	34.166	76.861	8.362	(31.990)	1.626	5.874	94.899

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	152.061	94.899
Circulante	-	-	38.906	23.425
Não circulante	-	-	113.155	71.474

A Companhia realizou Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por, ainda, participar dos riscos envolvidos na operação. Consequentemente, a Companhia registrou um passivo de cessão.

Desde a data da cessão, o cessionário usufrui de seus benefícios e já possui o direito de receber os valores de acordo com o fluxo acordado. A Companhia não reteve nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Como os recebíveis ora cedidos ainda não estão performados, não foi possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a um pequeno risco em caso de uma eventual inadimplência ou distrato da unidade, sendo obrigada a ressarcir a cessionária do respectivo valor. Esse risco se extingue no momento em que as unidades forem alienadas a favor do cessionário.

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída. Abaixo a movimentação do saldo da provisão:

	Consolidado
Saldo 31/12/2023	7.312
(+) Provisões	3.735
(+) Combinação de negócios	979
(-) Reversões	(4.180)
(-) Pagamentos	(365)
Saldo 31/12/2024	7.481
(+) Provisões	1.248
(-) Reversões	(22)
(-) Pagamentos	(3.421)
Saldo 31/12/2025	5.286

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Circulante	3.183	4.389
Não circulante	2.103	3.092
	5.286	7.481

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação de 0,41% em 31 de dezembro de 2025 (0,70% em dezembro de 2024).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31/12/2023	90	7	57	154
Provisões	4	71	3.727	3.802
Reversões	-	(7)	(56)	(63)
Pagamentos	(4)	(57)	(1.243)	(1.304)
Saldo em 31/12/2024	90	14	2.485	2.589
Provisões	-	230	1.076	1.306
Reversões	-	(14)	(900)	(914)
Pagamentos	-	(156)	(960)	(1.116)
Saldo em 31/12/2025	90	74	1.701	1.865

A Companhia está envolvida em outros processos tributários (questionamento de ISS para liberação de habite-se e base de cálculo), cíveis (atraso na entrega de empreendimentos / distrato de unidades financiadas / taxa de corretagem / taxa de condomínio) e trabalhistas (Companhia é incluída no polo passivo de demandas proposta por funcionários de empreiteiros, pleiteando nossa responsabilidade subsidiária / vínculo empregatício / horas extraordinárias) surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2025, os valores consolidados são: R\$23 tributário, R\$4.666 trabalhista e R\$18.478 cível. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui capital subscrito de R\$250.482, totalmente integralizados. Abaixo destacamos a movimentação do capital social:

Instrumento	Deliberação	Data	Movimentação no capital social	Capital Subscrito	Capital a Integralizar	Capital Social Integralizado	Emissão de ações (unitário)	Quantidade de ações (unitário)
-	-	31/12/2021	-	1	-	1	39.033.255	39.033.255
AGE	Aumento de Capital	30/11/2022	115.603	115.604	-	115.604	115.603.217	154.636.472
AGE	Redução de Capital	17/03/2023	(30.000)	85.604	-	85.604	-	154.636.472
AGE	Aumento de Capital	31/12/2023	92.831	178.435	-70.608	107.827	92.830.038	247.466.510
-	Integralização de capital	25/09/2023	-	-	70.608	178.435	-	247.466.510
AGE	Redução de capital	10/10/2023	(30.000)	148.435	-	148.345	-	247.466.510
AGE	Redução de capital	26/01/2024	(30.000)	118.435	-	118.435	-	247.466.510
AGE	Aumento de capital	04/04/2024	65.554	183.989	-	183.989	65.554.581	313.021.091
AGE	Redução de capital	21/10/2024	(50.000)	133.989	-	133.989	-	313.021.091
AGE	Aumento de capital	30/12/2024	91.111	225.100	-	225.100	207.070.706	520.091.797
AGE	Redução de capital	05/06/2025	(60.000)	165.100	-	165.100	-	520.091.797
AGE	Redução de capital	23/06/2025	(60.000)	105.100	-	105.100	-	520.091.797
AGE	Aumento de capital	15/09/2025	145.382	250.482	-	250.482	1.038.446.166	1.558.537.963

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17.2. Reserva de Lucro

17.2.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

17.2.2. Reserva para retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

17.3. Distribuição de dividendos

A Companhia periodicamente levanta balanços intermediários, a fim de distribuir dividendos aos seus acionistas.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do exercício	50.212	42.031
Constituição da reserva legal (5%)	<u>(2.510)</u>	<u>(2.102)</u>
Base de cálculo dos dividendos	47.702	39.929
Dividendo sobre reserva de lucros	-	(38)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	(11.926)	(9.982)
Dividendo Intermediários aprovados	<u>(35.777)</u>	<u>(29.909)</u>
Total de dividendos distribuídos	<u><u>(47.702)</u></u>	<u><u>(39.929)</u></u>

17.4. Participação de não controladores

No período findo em 31 de dezembro de 2025, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$40.136 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$12.067, além disso foram distribuídos R\$8.775 a título de dividendos.

As aquisições de participações no período junto aos acionistas não controladores geraram uma perda de R\$43.702.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Receita Líquida

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Receita bruta de vendas	772.376	619.360
Receita bruta total	772.376	619.360
Ajuste a Valor Presente	(13.172)	(1.175)
Impostos incidentes sobre vendas	(13.381)	(11.325)
Vendas canceladas	(3.923)	(2.406)
Receita operacional líquida	741.900	604.454

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), sendo 0,65% e 3% para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade e 0,37% e 1,71% para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado às construtoras e incorporadoras, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia reconheceu a receita bruta do Exercício referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$26.080 (R\$2.059 em 2024) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

(a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 31 de dezembro de 2024, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas Demonstrações financeiras consolidadas, estão demonstrados a seguir:

	Valor
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	379.261
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	1.607.939
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.228.678
Receitas de Vendas Apropriadas	1.327.315
Distratos - Receitas estornadas	(98.637)
II) Receitas de Indenizações por distratos	(1.243)
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	230.329
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	935.383
b) Custo de Construção Incorrido	705.054
Encargos Financeiros Apropriados	27.305
c) Distratos - Custo de Construção	(51.474)
Distratos - Encargos Financeiros	(2.370)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	75,38%

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Valor
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	214.028
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	476.896
b) Custo de Construção Incorrido	262.868
Encargos Financeiros Apropriados	11.924
Unidades Vendidas	3.424

(b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	2025		2024	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	664.988	(472.197)	312.795	(238.563)
Incorporação - imóveis concluídos	76.912	(48.015)	291.659	(193.717)
Total Controladas	741.900	(520.212)	604.454	(432.280)

19. Custos e despesas

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(352.253)	(293.876)
Despesas com pessoal	-	-	(80.576)	(62.403)
Juros capitalizados	-	-	(18.676)	(16.512)
Depreciação e amortização	-	-	(7.561)	(4.951)
Serviços de terceiros	(1.030)	(1.120)	(2.527)	(2.817)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	194	(263)
Despesas gerais com vendas	-	-	(14.151)	(11.722)
Comissão de vendas	-	-	(24.924)	(19.303)
Provisão para garantia de obra	-	-	(1.248)	(1.232)
Amortização de mais valia	-	-	(62.526)	(55.704)
Outros Custos e Despesas	(679)	(930)	(9.653)	(4.274)
	<u>(1.709)</u>	<u>(2.050)</u>	<u>(573.901)</u>	<u>(473.057)</u>
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(520.212)	(432.280)
Despesas com vendas	-	-	(50.801)	(37.863)
Despesas gerais e administrativas	(1.709)	(2.050)	(2.888)	(2.914)
	<u>(1.709)</u>	<u>(2.050)</u>	<u>(573.901)</u>	<u>(473.057)</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19.2. Outras receitas (despesas) operacionais

Outras receitas (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Amortização de mais valia	(62.322)	(55.704)	204	(3.999)
Contingências e despesas Jurídicas	-	-	(2.085)	(6.235)
Provisão para perdas - Contas a Receber	-	-	(16.066)	(1.221)
Provisão para perdas - Demais Créditos	130	(130)	(2.392)	(2.987)
Obrigações societárias com sócios e parceiros	-	-	-	(66)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	-	-	(211)	-
Demais receitas e (despesas)	(47)	(58)	(2.427)	(8.314)
Total	(62.239)	(55.892)	(22.977)	(22.822)

20. Resultado financeiro, líquido

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações e cobrança de juros decorrentes de contratos e apresentam também os custos financeiros decorrentes das linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3.007	2.739	4.746	3.557
Atualização monetária e juros contratuais	121	240	4.140	1.221
Descontos obtidos	-	-	140	32
	<u>3.128</u>	<u>2.979</u>	<u>9.026</u>	<u>4.810</u>
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(59.739)	(31.098)	(60.367)	(31.569)
PIS/Cofins sobre receita financeira	(150)	(132)	(150)	(133)
Correção Passivo de Cessão	-	-	(10.100)	(5.874)
Despesas bancárias	(434)	(191)	(1.384)	(1.453)
Despesas com venda de carteira	-	-	(2.535)	(1.626)
Descontos concedidos	(1)	(104)	(3.650)	(710)
	<u>(60.324)</u>	<u>(31.525)</u>	<u>(78.186)</u>	<u>(41.365)</u>
Resultado financeiro líquido	(57.196)	(28.546)	(69.160)	(36.555)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de Renda e Contribuição Social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro antes do IRPJ e CSLL	50.213	42.133	75.862	72.020
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	17.072	14.325	25.793	24.487
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	300	5.821	2.401
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	102	1.960	816
Realização de imposto diferido				
- Sobre Mais-valia	-	-	20	(3.999)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	604.365	523.749
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	9.345	8.584
Despesa com imposto diferido	-	-	2.259	1.472
Despesa com IRPJ e CSLL do Exercício	-	102	13.583	6.873
Alíquota efetiva	0,00%	0,24%	17,90%	9,54%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Lago da Pedra e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e equivalentes de caixa" e os financiamentos, para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, e juros de empréstimos de CRI atrelados ao CDI.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

Em 31 de dezembro de 2025	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	161.954	86.473	129.026	146.521	523.974
Fornecedores (Nota 11)	21.120	1.819	-	-	22.939
Fornecedores Convênio - Risco Sacado (Nota 11)	2.018	-	-	-	2.018
Partes Relacionadas (Nota 6)	66.655	-	-	-	66.655
Credores por imóveis compromissados (Nota 10)	5.849	6.139	3.658	5.761	21.408
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	21.781	16.175	-	-	37.956
Cessão de recebíveis (Nota 15.1)	38.906	113.155	-	-	152.061

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Risco de crédito

Em 31 de dezembro 2025, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e IPCA. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2025, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação.

Para os Cenários II e III, considerou-se uma elevação de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de Reais)	Saldo	Queda		Cenário Provável	Aumento	
	Líquido em 31/12/2025	50%	25%		25%	50%
TR	(75.463)	(746)	(1.119)	(1.492)	(1.865)	(2.238)
CDI	(402.696)	(30.001)	(45.001)	(60.002)	(75.002)	(90.003)
IPCA	104.385	2.223	3.335	4.447	5.558	6.670
POUP	8.144	251	377	502	628	754
INCC	384.367	11.377	17.066	22.755	28.443	34.132
Total	<u>18.737</u>					
		-50%	-25%		25%	50%
	Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
	TR	0,99%	1,48%	1,98%	2,47%	2,97%
	CDI	7,45%	11,18%	14,90%	18,63%	22,35%
	IPCA	2,13%	3,20%	4,26%	5,33%	6,39%
	POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
	INCC	2,96%	4,44%	5,92%	7,40%	8,88%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento Controladora e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para cada empreendimento programado em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Transações que não afetam o caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia não realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa.

24. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional, que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2025, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	1.257.874
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	27.673
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	162.431
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	9.437

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