

continuação

CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS: São compromissos assumidos na compra de terrenos, objeto das incorporações imobiliárias, como assim demonstrados:				Composição por ano de vencimento:			
	Consolidado			Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:			2025	-	-	-	-
Varição do INCC - permuta financeira	150.288	134.379	2026	-	-	1.290	-
Varição do INCC	69.096	56.726	2027	-	-	48.908	-
	219.384	191.105	2028	-	-	48.908	-
Circulante	99.695	87.708	2029 em diante	-	-	-	-
Não circulante	119.689	103.397		99.106	-	604.477	360.333
O saldo a pagar das operações de permuta financeira é inicialmente estabelecido com base em percentual fixado contratualmente sobre a estimativa do valor das vendas das unidades do empreendimento e ajustado ao efetivo valor a ser liquidado na medida em que ocorrem as vendas das unidades do empreendimento realizado no terreno. O pagamento é realizado por ocasião do recebimento das vendas das referidas unidades, estando sujeitas a variação da estimativa de preço e o valor efetivo das vendas, bem como do INCC entre a data da venda até a conclusão da construção do empreendimento.							
A movimentação das contas a pagar por aquisição de imóveis pode ser demonstrada como segue:							
	Consolidado			Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	191.105	210.224	2025	288	543	14.396	68.391
Aquisições ocorridas	233.389	146.327	2026	288	543	372.600	445.121
Atualização do principal	7.817	4.342	2027	288	543	237.745	289.082
Pagamento do principal	(212.927)	(169.788)	2028	-	-	134.855	156.039
Saldo final	219.384	191.105	2029 em diante	-	-	-	-
Os montantes têm a seguinte composição, por ano previsto para pagamento:							
	Consolidado			Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	-	2025	99.695	87.708	-	-
2026	-	-	2026	22.251	18.311	-	-
2027	-	-	2027	23.176	10.792	-	-
2028	-	-	2028	74.262	48.945	-	-
2029 em diante	-	-	2029 em diante	219.384	191.105	-	-
10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS							
	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Poupança + 2,55% a 4,57% a.a.	-	-	2025	436.889	352.821	-	-
TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a.	-	-	2026	5.165	2.038	-	-
Crédito imobiliário	-	-	2027	442.054	354.859	-	-
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI (i)	99.106	-	2028	99.106	-	-	-
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis) e demais operações de crédito.	-	-	2029 em diante	-	-	-	-
	99.106	-		63.317	5.474	-	-
Circulante	1.289	-		604.477	360.333	-	-
Não circulantes	97.817	-		95.459	125.530	-	-
	-	-		509.018	234.803	-	-
(i) Emissão de 100.000 notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em série única, vinculadas à operação de securitização de créditos imobiliários ("Operação de securitização") com valor unitário de R\$ 1, na data de emissão, 18 de maio de 2025, totalizando R\$ 100.000 e com prazo de vencimento de aproximadamente 3 (três) anos. A operação do CRI é atualizada por 101% do CDI a.a. O valor é apresentado líquido das custas relacionadas a emissão, cuja apropriação se dar-se-á conforme taxa efetiva da operação, durante o prazo relacionado. Em 31 de dezembro de 2025, as saldos das custas totalizavam R\$ 1.974. Durante as restrições contratuais (covenants) - Crédito de recebível imobiliário - CRI - Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas restritivas que podem impactar a liberação dos recursos pelas instituições financeiras, verificáveis trimestralmente, tais como: (i) aplicação dos recursos no objeto do contrato; (ii) registro de hipoteca do empreendimento; (iii) cumprimento de cronograma das obras e outros. O CRI apresenta as seguintes cláusulas restritivas: (i) a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50 (cinquenta centésimos); e (ii) a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos a Incorrer; deverá ser sempre igual ou maior que 2,0 (dois inteiros) ou menor que 0 (zero). A dívida líquida exclui os saldos de empréstimos com créditos imobiliários com o SFH e FGTS. - Operações de crédito imobiliário - Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas restritivas que podem impactar a liberação dos recursos pelas instituições financeiras, verificáveis trimestralmente, tais como: (i) aplicação dos recursos no objeto do contrato; (ii) registro de hipoteca do empreendimento; (iii) cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia e suas controladas nos termos contratados. Em 31 de dezembro de 2025, todos os compromissos assumidos relacionados as cláusulas restritivas contratuais (covenants) acima descritos vêm sendo cumpridos pela Companhia e suas controladas nos termos contratados. Garantias e Avals: Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7), no montante de R\$411.788 (R\$326.846 saldo em 31 de dezembro de 2024).							
Movimentação dos empréstimos e financiamentos							
	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	-	-	2025	360.333	285.259	-	-
Crédito imobiliário	-	-	2026	-	309.058	-	198.550
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI	97.818	-	2027	97.818	-	-	-
Adiantamento de recebíveis	-	-	2028	76.205	-	-	-
Juros apropriados	8.540	-	2029 em diante	54.452	32.257	-	-
Pagamento de principal	-	-		(240.248)	(124.789)	-	-
Pagamento de juros	(7.252)	-		(53.141)	(30.944)	-	-
Saldo final	99.106	-		604.477	360.333	-	-

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES: Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

<