

BRASIL TERRENOS HOLDING APRESENTA AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 1T25 E 1T24

Goiânia, Março de 2025 – A Brasil Terrenos Holding Ltda., empresa referência em planejamento e desenvolvimento urbano no Brasil com presença em 17 estados e 78 cidades, possui, nos últimos 22 anos, mais de 180 mil imóveis lançados e apresenta os resultados e demonstrações financeiras dos trimestres compreendidos entre 1º de janeiro e 31 de março de 2024 e 2025. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os pareceres do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com os padrões internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

DESTAQUES

- As **Vendas Contratadas Totais** do 1T25 somaram R\$ 364,9 milhões e a **Parte Brasil Terrenos** alcançou R\$ 288,0 milhões, aumento de 25,4% e 26,7%, respectivamente, em relação ao 1T24.
- A **Velocidade de Vendas (VSO) Parte Brasil Terrenos** atingiu 15,2% no trimestre, representando um aumento de 466 pontos base em comparação ao mesmo período do ano anterior. Considerando o indicador nos últimos 12 meses o incremento foi de 1.102 pontos base, alcançando 50,3%.
- A **Receita Operacional Líquida** diminuiu 3,9% no trimestre, partindo de R\$ R\$ 386,5 milhões no 1T24 para R\$ 371,3 milhões no 1T25.
- O **Resultado Bruto** totalizou R\$ 296,0 milhões no 1T25, com **Margem Bruta** de 79,7%.
- Com um **EBITDA** de R\$ 222,0 milhões no trimestre a **Margem EBITDA** atingiu 59,8%.
- O **Lucro Líquido Atribuível ao Controlador** de R\$ 152,7 milhões resultou em um **ROE Anualizado** de 20,9% e nos últimos 12 meses de 28,4%.

ÍNDICE

Principais Indicadores	3
Comentários da Administração	4
Lançamentos	5
Vendas Contratadas	5
Estoque.....	8
Banco de Terrenos.....	13
Receita Operacional.....	15
Despesas Gerais e Administrativas	16
Despesas Comerciais.....	16
Resultado Financeiro.....	17
EBITDA.....	17
Lucro Líquido	18
Resultados a Apropriar	19
Recebíveis.....	19
Caixa e Endividamento	19

Principais Indicadores

R\$ mil, exceto quando indicado	1T25	1T24	Var. 1T25 x 1T24	4T24	Var. 1T25 x 4T24
Lançamentos					
VGV Total	-	186.048	N.M.	331.947	N.M.
VGV Brasil Terrenos	-	138.606	N.M.	232.603	N.M.
Participação Brasil Terrenos (%)	-	74,5%	N.M.	70,1%	N.M.
Número de Empreendimentos Lançados	-	1	N.M.	4	N.M.
Número de Unidades Lançadas	-	961	N.M.	2.918	N.M.
Vendas Contratadas					
Vendas Contratadas Totais	364.968	291.000	25,4%	429.244	-15,0%
Vendas Contratadas Brasil Terrenos	288.087	227.305	26,7%	319.253	-9,8%
Participação Brasil Terrenos (%)	78,9%	78,1%	82 bps	74,4%	456 bps
Número de Unidades Vendidas	3.273	2.825	15,9%	4.527	-27,7%
VSO Parte Brasil Terrenos (%)	15,2%	10,5%	466 bps	15,7%	-55 bps
VSO LTM Parte Brasil Terrenos (%)	50,3%	39,3%	1102 bps	47,4%	299 bps
Estoque					
Estoque Total	2.066.223	2.395.835	-13,8%	2.190.453	-5,7%
Estoque Brasil Terrenos	1.645.322	1.948.618	-15,6%	1.750.361	-6,0%
Destques Financeiros					
Receita Operacional Líquida	371.263	386.500	-3,9%	443.391	-16,3%
Lucro Bruto	296.041	326.241	-9,3%	367.295	-19,4%
Margem Bruta (%)	79,7%	84,4%	-467 bps	82,8%	-310 bps
DGA / Receita Líquida (%)	-10,6%	-8,4%	-226 bps	-10,0%	-60 bps
EBITDA	223.248	276.069	-19,1%	307.560	-27,4%
Margem EBITDA (%)	60,1%	71,4%	-1130 bps	69,4%	-923 bps
Lucro Líquido	188.367	252.975	-25,5%	286.059	-34,2%
Margem Líquida (%)	50,7%	65,5%	-1472 bps	64,5%	-1378 bps
ROE Anualizado Consolidado (%)	18,6%	30,2%	-1161 bps	29,1%	-1053 bps
ROE Anualizado Controladora (%)	20,9%	17,9%	299 bps	22,6%	-169 bps
ROE LTM Anualizado Consolidado (%)	31,6%	17,3%	1424 bps	33,9%	-235 bps
ROE LTM Anualizado Controladora (%)	28,4%	12,2%	1626 bps	27,1%	137 bps
Resultados a Apropriar					
Receita Bruta a Apropriar	919.126	823.771	11,6%	1.007.344	-8,8%
Resultados a Apropriar	638.215	588.117	8,5%	720.735	-11,4%
Margem a Apropriar (%)	69,4%	71,4%	-196 bps	71,5%	-211 bps
Endividamento					
Dívida Líquida	(519.935)	(332.527)	56,4%	(418.202)	24,3%
Dív. Líq / Patrim. Líq. Consol. (%)	12,6%	9,9%	272 bps	10,5%	216 bps
Dív. Líq / Patrim. Líq. Controladora. (%)	17,5%	13,9%	362 bps	14,5%	297 bps

Comentários da Administração

A Brasil Terrenos S.A. apresenta os resultados operacionais e financeiros referentes ao primeiro trimestre de 2025, período que marca o início de uma nova fase em sua trajetória. Fundada em 2003, com origem em Redenção (PA) e expansão contínua por todo o território nacional, a Companhia tornou-se sociedade anônima no início deste ano. Essa transição trouxe consigo um robusto modelo de Governança Corporativa, pavimentando o caminho para novos ciclos de crescimento e acesso ao Mercado de Capitais.

No exercício de 2024, a empresa alcançou uma receita líquida de R\$ 1,9 bilhão e obteve o segundo maior lucro líquido do setor imobiliário no Brasil, totalizando R\$ 1,2 bilhão. Esses marcos posicionam a Brasil Terrenos de forma sólida para iniciar 2025 com estrutura e ambição para avançar ainda mais.

Reconhecida como a maior empresa de desenvolvimento urbano do país, a Brasil Terrenos está presente em 78 cidades de 17 estados e já entregou mais de 180 mil lotes ao longo de seus 22 anos de história.

Os resultados do 1T25 refletem desempenho consistente, com indicadores de rentabilidade alinhados ao histórico da Companhia. Há, ainda, evolução patrimonial em consonância com a estratégia corporativa, que desde a fundação prioriza a verticalização das operações e a gestão interna da carteira de clientes.

Mesmo diante de um ambiente econômico desafiador para captação de recursos — marcado pelo aumento do custo de capital desde 2022 — a Companhia mantém sólido desempenho operacional e excelência em gestão financeira. Isso se traduz nas expressivas margens de EBITDA e líquida registradas no período, de 59,8% e 50,7%, respectivamente.

Com a missão de desenvolver soluções urbanas que promovam qualidade de vida às famílias brasileiras, a Brasil Terrenos consolida sua atuação em um mercado de alto potencial e relevante impacto socioeconômico. Seu compromisso com valores sólidos e visão de longo prazo seguem como pilares para a geração de retornos sustentáveis.

A Administração agradece a confiança de seus clientes, o empenho dos colaboradores e a parceria de todos que contribuíram para alcançar mais esse importante capítulo da história da Companhia.

Lançamentos

Não houve lançamentos do 1T25.

Vendas Contratadas

As vendas contratadas totais atingiram R\$ 364,9 milhões no 1T25, um aumento de 25,4%, e uma queda de 15,0% em relação ao 1T24 e 4T24, respectivamente. A parte Brasil Terrenos correspondeu a R\$ 288,0 milhões (78,9% das vendas totais), com aumento ante o 1T24 de 26,7%. O aumento nas vendas no trimestre, em comparação ao mesmo período do ano anterior, deve-se, entre outros fatores, aos lançamentos realizados no 4T24, cujas vendas no trimestre totalizaram R\$ 39,6 milhões (10,8% das vendas totais) e que impulsionaram as vendas no início do ano.

Os distratos no 1T25 somaram R\$ 190,4 milhões, sendo a parte Brasil Terrenos R\$ 146,0 milhões.

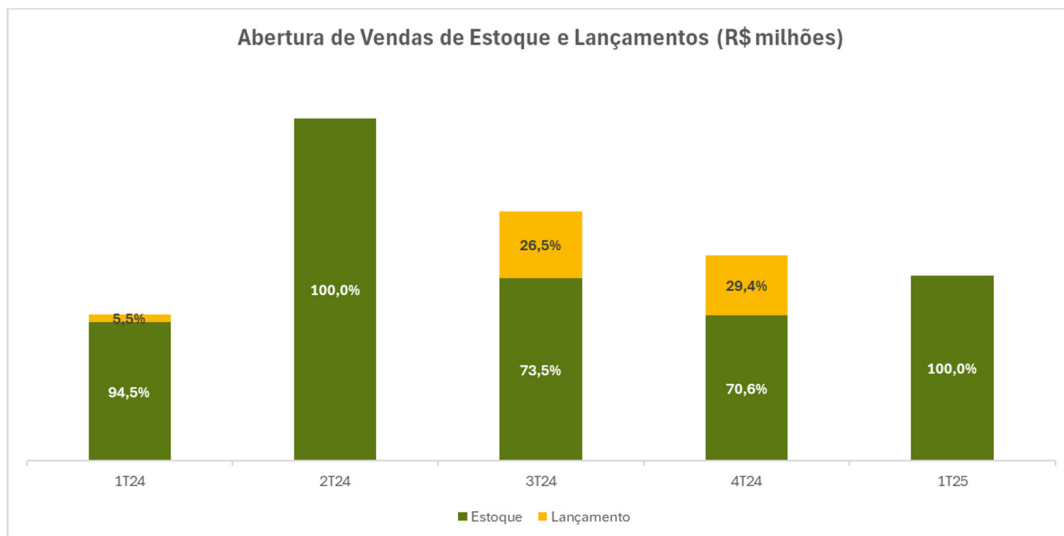
Na tabela abaixo, seguem as aberturas das vendas contratadas por cidade e região.

Cidade	UF	Unidades	Vendas Totais	Vendas Parte Brasil Terrenos	Participação Brasil Terrenos
Rio Branco	AC	16	1.642.349	1.149.644	70,00%
Canaã dos Carajás	PA	2	257.881	232.093	90,00%
Eldorado do Carajás	PA	25	1.095.313	1.095.313	100,00%
Itaituba	PA	4	311.712	311.712	100,00%
Paragominas	PA	110	10.729.852	8.543.576	79,62%
Parauapebas	PA	526	55.970.592	55.001.711	98,27%
Redenção	PA	71	5.001.085	4.930.063	98,58%
Santana do Araguaia	PA	100	8.278.878	8.278.878	100,00%
Santarém	PA	5	507.603	507.603	100,00%
Tucumã	PA	220	9.853.221	9.853.221	100,0%
Tucuruí	PA	36	2.505.815	2.505.815	100,0%
Xinguara	PA	200	16.115.572	16.115.572	100,0%
Cacoal	RO	28	1.899.350	1.329.545	70,0%
Rolim de Moura	RO	1	99.594	60.075	60,3%
Gurupi	TO	77	5.402.354	4.216.467	78,0%
Palmas	TO	311	50.831.463	29.695.330	58,4%
Porto Nacional	TO	394	21.201.490	8.325.804	39,3%
Total Norte		2.126	191.704.123	152.152.423	79,4%
Rio Verde	GO	519	109.304.223	89.774.927	82,1%
Alta Floresta	MT	55	5.028.824	4.870.870	96,9%
Total Centro-Oeste		574	302.729.915	244.009.458	80,6%
Rio Largo	AL	25	2.220.484	1.776.387	80,0%
São Miguel dos Campos	AL	162	10.974.481	8.779.585	80,0%
Penedo	AL	14	956.485	520.328	54,4%
Arapiraca	AL	4	319.638	255.711	80,0%
Barreiras	BA	19	2.126.019	1.714.534	80,6%
Alagoinhas	BA	153	15.081.862	12.065.490	80,0%
Total Nordeste		377	225.446.266	163.385.053	72,5%

Continua na próxima página.

Cidade	UF	Unidades	Vendas Totais	Vendas Parte Brasil Terrenos	Participação Brasil Terrenos
Montes Claros	MG	4	440.685	201.988	45,8%
Nova Serrana	MG	55	8.133.524	4.473.601	55,0%
Uberaba	MG	21	3.703.022	2.150.121	58,1%
Duque de Caxias	RJ	25	3.516.496	2.619.797	74,5%
Álvares Machado	SP	3	531.001	194.710	36,7%
Presidente Prudente	SP	75	9.488.942	5.846.206	61,6%
Total Sudeste		183	171.825.687	135.244.255	78,7%
Rio Grande	RS	13	1.437.912	690.198	48,0%
Total Sul		13	173.263.599	135.934.452	78,5%
Total Geral		3.273	364.967.721	288.086.875	78,9%

O gráfico a seguir apresenta a evolução das vendas de lançamentos e estoque:



A velocidade de vendas, mensurada pelo indicador VSO, atingiu 15,3% no 1T25. As variações observadas entre os períodos refletem, principalmente, a composição da oferta, uma vez que o estoque inicial em todos os trimestres analisados representou mais de 80% da oferta total, chegando a 92% no 1T25.

VSO (Total)	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Estoque no Início do Período (A)	2.190.453.359	2.378.128.047	-7,9%	2.069.281.543	5,9%
Lançamentos (B)	-	186.048.313	N.M.	331.946.601	N.M.
Distratos (C)	190.418.506	105.380.336	80,7%	168.544.722	13,0%
Oferta (A+B+C)	2.380.871.865	2.669.556.696	-10,8%	2.569.772.866	-7,4%
Vendas (D)	364.967.721	290.999.881	25,4%	429.243.797	-15,0%
VSO (D/A+B+C)	15,3%	10,9%	443 bps	16,7%	-137 bps

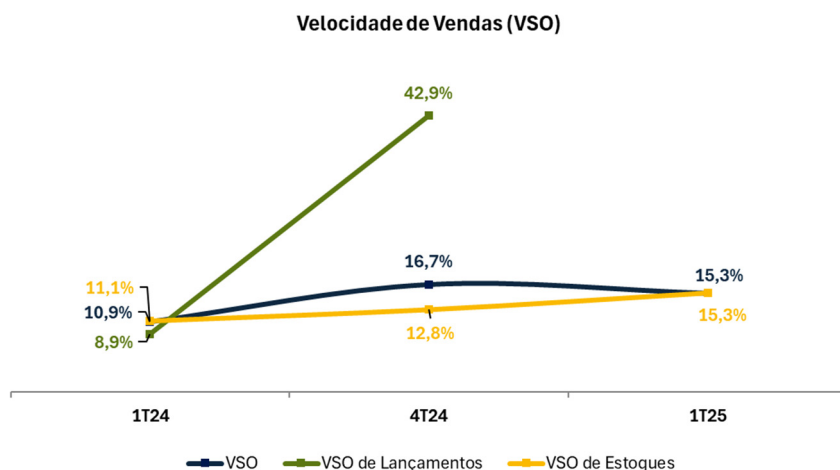
VSO (Parte Brasil Terrenos)	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Estoque no Início do Período (A)	1.750.360.644	1.940.432.513	-9,8%	1.662.095.290	5,3%
Lançamentos (B)	-	138.606.382		232.603.482	
Distratos (C)	146.033.688	78.434.476	86,2%	133.621.358	9,3%
Oferta (A+B+C)	1.896.394.332	2.157.473.372	-12,1%	2.028.320.130	-6,5%
Vendas (D)	288.086.875	227.305.276	26,7%	319.252.941	-9,8%
VSO (D/A+B+C)	15,2%	10,5%	466 bps	15,7%	-55 bps

Ao analisarmos o indicador considerando os últimos 12 meses (LTM), o VSO total e o VSO da Brasil Terrenos atingiram 51,0% e 50,3%, respectivamente. Esses resultados evidenciam a resiliência do ritmo de vendas e a consistência da demanda ao longo do período, mesmo diante de diferentes ciclos operacionais e de oferta.

VSO LTM (Total)	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Estoque no Início do Período (A)	2.395.834.576	1.750.525.944	36,9%	2.378.128.047	0,7%
Lançamentos (B)	899.629.964	1.403.877.336	-35,9%	1.085.678.277	-17,1%
Distratos (C)	570.176.993	372.104.568	53,2%	485.138.824	17,5%
Oferta (A+B+C)	3.865.641.533	3.526.507.849	9,6%	3.948.945.147	-2,1%
Vendas (D)	1.972.706.292	1.429.323.538	38,0%	1.898.738.452	3,9%
VSO (D/A+B+C)	51,0%	40,5%	1050 bps	48,1%	295 bps

VSO LTM (Parte Brasil Terrenos)	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Estoque no Início do Período (A)	1.948.617.724	1.400.703.073	39,1%	1.940.432.513	0,4%
Lançamentos (B)	644.862.636	1.126.964.624	-42,8%	783.469.018	-17,7%
Distratos (C)	437.481.477	269.913.736	62,1%	369.882.265	18,3%
Oferta (A+B+C)	3.030.961.837	2.797.581.432	8,3%	3.093.783.796	-2,0%
Vendas (D)	1.525.746.290	1.099.918.232	38,7%	1.464.964.692	4,1%
VSO (D/A+B+C)	50,3%	39,3%	1102 bps	47,4%	299 bps

No gráfico a abaixo apresentamos a abertura do VSO parte Brasil Terrenos de estoques e lançamentos para os períodos analisados.



Estoque

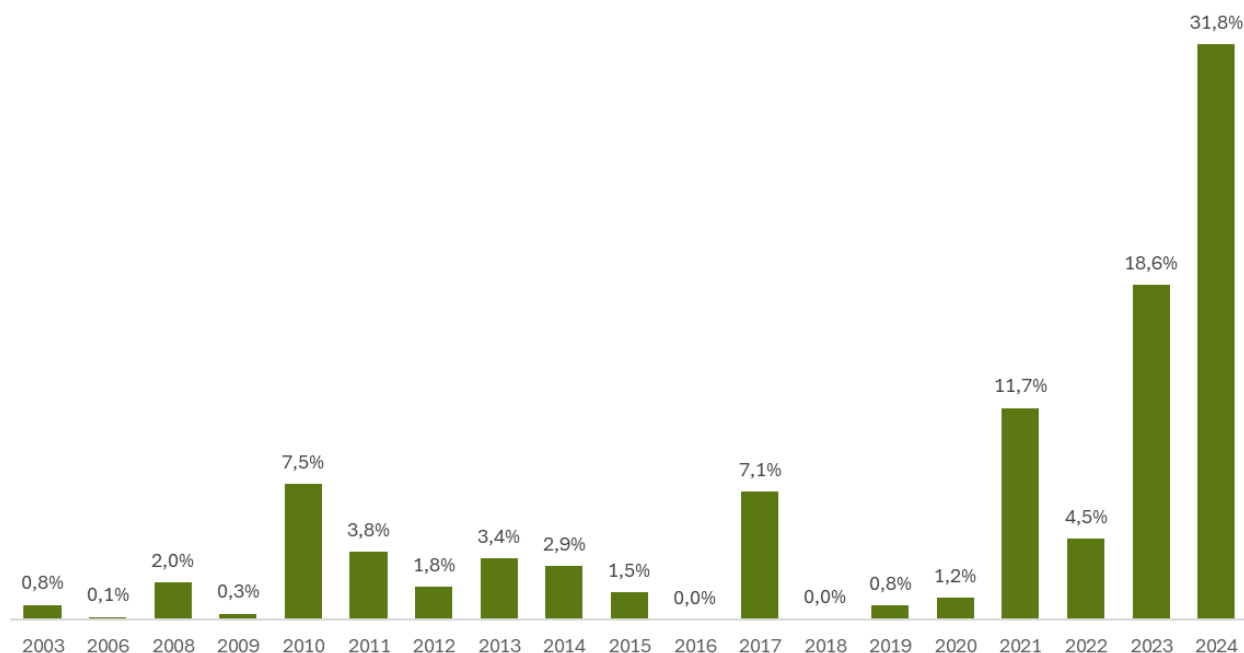
O estoque total a valor de mercado ao final do 1T25 totalizou R\$ 2.006,2 milhões, dos quais R\$ 1.645,3 milhões correspondem à parte da Brasil Terrenos (79,6% de participação). Em comparação ao 4T24, o estoque consolidado registrou redução de 5,7%, enquanto a parte referente à Brasil Terrenos apresentou queda de 6,0%. Na comparação com o 1T24, os decréscimos foram de 13,8% e 15,6% respectivamente.

A queda no estoque em relação ao mesmo período de 2024 reflete o elevado volume de vendas realizado nos últimos quatro trimestres, que totalizou R\$ 1.972,7 milhões.

A tabela e o gráfico a seguir apresentam a composição do estoque ao final do primeiro trimestre de 2025, segmentada conforme o período de lançamento dos empreendimentos:

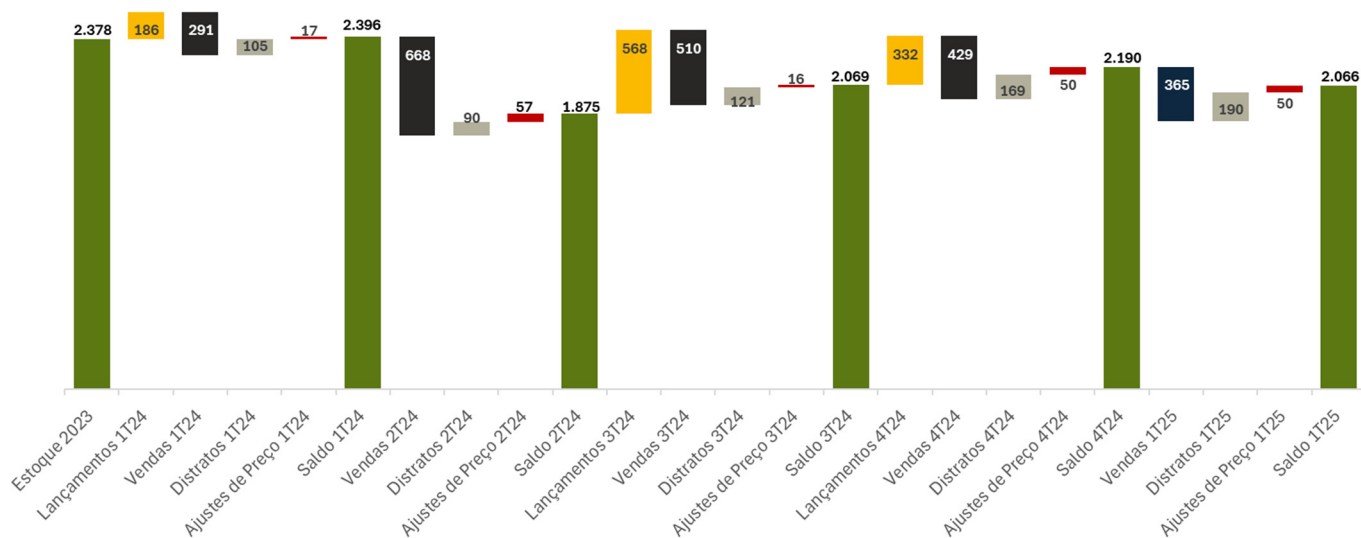
Período de Lançamento	Número de Empreend.	Unidades Lançadas	VGL (R\$ mil)	VGL Brasil Terrenos (R\$ mil)	Participação Brasil Terrenos	VG V Atual (R\$ mil)	Estoque (R\$ mil)	A.V. %	Estoque Brasil Terrenos (R\$ mil)	A.V. %	Participação Brasil Terrenos	% Estoque
2003	2	2.946	46.236	46.236	100,0%	80.513	13.406	0,6%	13.406	0,8%	100,0%	16,7%
2006	2	1.323	42.814	42.814	100,0%	64.077	2.442	0,1%	2.442	0,1%	100,0%	3,8%
2008	6	10.920	415.138	385.287	92,8%	779.255	35.136	1,7%	33.726	2,0%	96,0%	4,5%
2009	3	6.319	169.839	146.090	86,0%	326.730	6.029	0,3%	5.435	0,3%	90,1%	1,8%
2010	5	8.296	504.604	454.143	90,0%	978.419	137.421	6,7%	123.679	7,5%	90,0%	14,0%
2011	7	16.111	558.278	519.710	93,1%	906.021	64.628	3,1%	61.819	3,8%	95,7%	7,1%
2012	16	22.885	1.002.850	653.157	65,1%	1.389.452	61.179	3,0%	29.745	1,8%	48,6%	4,4%
2013	10	10.486	681.589	522.923	76,7%	850.612	77.988	3,8%	55.878	3,4%	71,6%	9,2%
2014	13	15.463	842.209	516.368	61,3%	1.227.125	104.005	5,0%	48.512	2,9%	46,6%	8,5%
2015	10	11.363	583.164	340.304	58,4%	917.226	31.260	1,5%	24.589	1,5%	78,7%	3,4%
2016	2	2.293	183.100	113.466	62,0%	284.867	532	0,0%	389	0,0%	73,1%	0,2%
2017	4	4.575	711.432	589.399	82,8%	802.096	139.276	6,7%	116.322	7,1%	83,5%	17,4%
2018	3	1.225	114.087	32.217	28,2%	166.344	2.294	0,1%	627	0,0%	27,4%	1,4%
2019	4	3.826	217.541	174.628	80,3%	310.098	18.139	0,9%	12.991	0,8%	71,6%	5,8%
2020	3	5.294	359.886	308.505	85,7%	440.942	20.761	1,0%	20.075	1,2%	96,7%	4,7%
1T21	1	2.718	144.298	115.438	80,0%	189.216	4.750	0,2%	3.800	0,2%	80,0%	2,5%
2T21	2	392	66.066	36.259	54,9%	77.191	967	0,0%	408	0,0%	42,1%	1,3%
3T21	1	189	25.653	6.741	26,3%	32.453	226	0,0%	59	0,0%	26,3%	0,7%
4T21	4	2.669	231.276	213.965	92,5%	259.813	205.255	9,9%	188.699	11,5%	91,9%	79,0%
Total 2021	8	5.968	467.293	372.404	79,7%	558.673	211.198	10,2%	192.966	11,7%	91,4%	37,8%
1T22	1	3.412	242.193	193.754	80,0%	304.152	13.830	0,7%	11.064	0,7%	80,0%	4,5%
2T22	2	1.722	157.691	94.810	60,1%	172.297	5.284	0,3%	4.899	0,3%	92,7%	3,1%
3T22			-	-		-	-	0,0%	-	0,0%		
4T22	4	4.751	509.792	445.328	87,4%	527.313	68.087	3,3%	57.512	3,5%	84,5%	12,9%
Total 2022	7	9.885	909.675	733.892	80,7%	1.003.762	87.201	4,2%	73.474	4,5%	84,3%	8,7%
1T23			-	-		-	-	0,0%	-	0,0%		
2T23	1	1.163	89.107	71.286	80,0%	72.420	3.033	0,1%	2.426	0,1%	80,0%	4,2%
3T23	5	4.712	492.097	377.649	76,7%	541.162	61.378	3,0%	46.641	2,8%	76,0%	11,3%
4T23	5	3.980	634.416	539.423	85,0%	685.088	300.290	14,5%	256.190	15,6%	85,3%	43,8%
Total 2023	11	9.855	1.215.621	988.358	81,3%	1.298.670	364.701	17,7%	305.258	18,6%	83,7%	28,1%
1T24	1	961	186.048	138.606	74,5%	172.334	139.614	6,8%	104.013	6,3%	74,5%	81,0%
2T24			-	-		-	-	0,0%	-	0,0%		
3T24	4	5.326	567.683	412.259	72,6%	580.096	387.486	18,8%	298.581	18,1%	77,1%	66,8%
4T24	4	2.918	331.947	232.603	70,1%	322.628	161.527	7,8%	121.396	7,4%	75,2%	50,1%
Total 2024	9	9.205	1.085.678	783.469	72,2%	1.075.058	688.627	33,3%	523.990	31,8%	76,1%	64,1%
Total	134	164.300	11.490.396	8.503.333	74,0%	13.459.940	2.066.223	100,0%	1.645.322	100,0%	79,6%	15,4%

Abertura de Estoque Brasil Terrenos por Ano de Lançamento



No gráfico a seguir, apresentamos a evolução do estoque total desde o 4T23, evidenciando de forma detalhada as variações positivas e negativas ocorridas em cada trimestre:

Evolução do Estoque Total (R\$ milhões)



Na tabela a seguir demonstra a abertura do estoque por cidade no 1T25:

Cidade	UF	Unidades em estoque	Estoque Total (R\$ mil)	A.V. %	Estoque Brasil terrenos (R\$ mil)	A.V. %
Rio Verde	GO	726	355.420	17,2%	296.429	18,0%
Alta Floresta	MT	48	4.414	0,2%	4.301	0,3%
Total Centro-Oeste		774	359.834	17,4%	300.730	18,3%
Arapiraca	AL	33	3.033	0,1%	2.426	0,1%
Penedo	AL	19	1.638	0,1%	891	0,1%
Rio Largo	AL	224	18.580	0,9%	14.864	0,9%
São Miguel dos Campos	AL	91	7.516	0,4%	6.013	0,4%
Alagoinhas	BA	1.127	107.685	5,2%	86.148	5,2%
Barreiras	BA	160	20.894	1,0%	16.919	1,0%
Total Nordeste		1.654	159.347	7,7%	127.262	7,7%
Rio Branco	AC	126	16.541	0,8%	11.579	0,7%
Canaã dos Carajás	PA	29	3.452	0,2%	3.107	0,2%
Eldorado do Carajás	PA	76	2.854	0,1%	2.854	0,2%
Itaituba	PA	4	453	0,0%	453	0,0%
Marabá	PA	2.518	302.712	14,7%	272.440	16,6%
Paragominas	PA	1.446	147.395	7,1%	115.728	7,0%
Parauapebas	PA	837	139.168	6,7%	129.090	7,8%
Redenção	PA	578	41.386	2,0%	41.245	2,5%
Santana do Araguaia	PA	1.336	137.974	6,7%	137.974	8,4%
Santarém	PA	37	4.137	0,2%	4.137	0,3%
Tucumã	PA	688	35.388	1,7%	35.388	2,2%
Tucuruí	PA	910	51.943	2,5%	51.943	3,2%
Xinguara	PA	738	48.139	2,3%	48.139	2,9%
Cacoal	RO	44	5.244	0,3%	3.671	0,2%
Rolim de Moura	RO	553	32.016	1,5%	19.312	1,2%
Gurupi	TO	56	4.245	0,2%	3.229	0,2%
Palmas	TO	499	161.537	7,8%	63.305	3,8%
Porto Nacional	TO	1.003	54.105	2,6%	31.557	1,9%
Total Norte		11.478	1.188.689	57,5%	975.151	59,3%
Montes Claros	MG	4	536	0,0%	246	0,0%
Nova Serrana	MG	465	71.486	3,5%	39.319	2,4%
Uberaba	MG	12	4.797	0,2%	2.838	0,2%
Duque de Caxias	RJ	759	139.614	6,8%	104.013	6,3%
Álvares Machado	SP	4	740	0,0%	271	0,0%
Presidente Prudente	SP	1.082	139.544	6,8%	94.708	5,8%
Total Sudeste		2.326	356.718	17,3%	241.394	14,7%
Rio Grande	RS	15	1.635	0,1%	785	0,0%
Total Sul		15	1.635	0,1%	785	0,0%
Total Geral		16.247	2.066.223	100,0%	1.645.322	

O estoque de unidades por empreendimento no encerramento do 1T25 estava distribuído da seguinte forma:

Nome Empreendimento	Cidade	UF	Data de lançamento	Nº de Unidades	Estoque Total (R\$ Mil)	A.V. %	Estoque Brasil Terrenos (R\$ Mil)	A.V. %
Residencial Recanto das Emas	Rio Verde	GO	abr-17	21	27.481	1,3%	23.903	1,5%
Residencial Santa Clara	Rio Verde	GO	mai-17	27	41.735	2,0%	31.481	1,9%
Residencial Rio Verdão	Rio Verde	GO	dez-23	229	68.355	3,3%	51.560	3,1%
Residencial Boa Vista	Rio Verde	GO	nov-17	209	70.060	3,4%	60.938	3,7%
Loteamento Residencial Estoril	Rio Verde	GO	dez-23	240	147.789	7,2%	128.547	7,8%
Residencial Jardim Europa	Alta Floresta	MT	dez-15	2	376	0,0%	263	0,0%
Residencial Jardim Eldorado	Alta Floresta	MT	ago-23	46	4.037	0,2%	4.037	0,2%
Residencial Alto Das Baraunas I	Arapiraca	AL	mai-23	33	3.033	0,1%	2.426	0,1%
Residencial Jardim América	Penedo	AL	mai-15	19	1.638	0,1%	891	0,1%
Residencial Cidade Jardim I	Rio Largo	AL	mar-22	155	13.830	0,7%	11.064	0,7%
Residencial Cidade Jardim II	Rio Largo	AL	mar-21	69	4.750	0,2%	3.800	0,2%
Jardim Com. Antonio Coutinho II - São M. Dos Campos	São Miguel dos Campos	AL	dez-16	6	350	0,0%	280	0,0%
Jardim Com. Antonio Coutinho	São Miguel dos Campos	AL	nov-14	1	426	0,0%	341	0,0%
Residencial Park Dos Buritis	São Miguel dos Campos	AL	jul-23	84	6.740	0,3%	5.392	0,3%
Residencial Jardim Europa	Atagoinhas	BA	nov-24	1127	107.685	5,2%	86.148	5,2%
Jardim Nova América II	Barreiras	BA	fev-14	64	7.431	0,4%	6.066	0,4%
Jardim Nova América	Barreiras	BA	mai-13	22	4.107	0,2%	3.353	0,2%
Jardim Europa	Barreiras	BA	fev-14	67	8.259	0,4%	6.741	0,4%
Residencial Jardim Madri	Barreiras	BA	mai-13	7	1.098	0,1%	760	0,0%
Residencial Cidade Jardim 1ª Etapa	Rio Branco	AC	dez-19	126	16.541	0,8%	11.579	0,7%
Jardim Europa 2ª Etapa	Canaã dos Carajás	PA	dez-22	16	1.767	0,1%	1.591	0,1%
Jardim Europa 1ª Etapa	Canaã dos Carajás	PA	nov-14	13	1.685	0,1%	1.516	0,1%
Jardim Eldorado	Eldorado do Carajás	PA	set-13	76	2.854	0,1%	2.854	0,2%
Residencial Jardim América	Itaituba	PA	dez-11	4	453	0,0%	453	0,0%
Residencial Cidade Jardim 6ª Etapa	Marabá	PA	nov-21	1507	165.562	8,0%	149.006	9,1%
Residencial Cidade Jardim 5ª Etapa	Marabá	PA	nov-12	76	5.045	0,2%	4.541	0,3%
Residencial Cidade Jardim 3ª Etapa	Marabá	PA	jul-11	178	22.923	1,1%	20.630	1,3%
Residencial Cidade Jardim 1ª Etapa	Marabá	PA	dez-10	383	41.338	2,0%	37.204	2,3%
Residencial Cidade Jardim 2ª Etapa	Marabá	PA	dez-10	374	67.844	3,3%	61.060	3,7%
Residencial Cidade Jardim	Paragominas	PA	set-11	4	1.866	0,1%	1.866	0,1%
Residencial Jardim Europa 1ª Etapa (SubEtapa 2)	Paragominas	PA	set-24	1187	108.477	5,2%	84.872	5,2%
Residencial Jardim Europa 1ª Etapa (SubEtapa 1)	Paragominas	PA	dez-23	255	37.053	1,8%	28.990	1,8%
Residencial Cidade Jardim V	Parauapebas	PA	dez-10	109	12.863	0,6%	11.577	0,7%
Residencial Cidade Jardim VIII	Parauapebas	PA	dez-10	19	2.851	0,1%	2.566	0,2%
Residencial Cidade Jardim IV	Parauapebas	PA	nov-09	13	1.529	0,1%	1.376	0,1%
Residencial Cidade Jardim I	Parauapebas	PA	dez-08	32	7.762	0,4%	6.986	0,4%
Residencial Cidade Jardim II	Parauapebas	PA	dez-08	15	2.348	0,1%	2.113	0,1%
Residencial Cidade Jardim III	Parauapebas	PA	dez-08	9	3.990	0,2%	3.591	0,2%
Residencial Cidade Jardim VI	Parauapebas	PA	dez-10	37	12.526	0,6%	11.273	0,7%
Residencial Jardim Ipiranga	Parauapebas	PA	fev-12	19	10.641	0,5%	9.577	0,6%
Residencial Cidade Jardim 10ª Etapa	Parauapebas	PA	out-12	47	5.033	0,2%	4.529	0,3%
Residencial Cidade Jardim 9ª Etapa	Parauapebas	PA	jun-12	4	510	0,0%	459	0,0%
Residencial Cidade Jardim VII	Parauapebas	PA	dez-13	68	16.094	0,8%	14.484	0,9%
Residencial Cidade Jardim XI	Parauapebas	PA	jun-13	83	24.642	1,2%	22.178	1,3%
Residencial Serra Grande I	Parauapebas	PA	out-22	382	38.381	1,9%	38.381	2,3%
Loteamento Alto Parana II	Redenção	PA	out-24	55	2.620	0,1%	2.620	0,2%
Park Dos Buritis III	Redenção	PA	nov-08	38	4.367	0,2%	4.367	0,3%
Residencial Jardim América	Redenção	PA	out-08	244	13.976	0,7%	13.976	0,8%
Park Dos Buritis I	Redenção	PA	nov-03	34	8.700	0,4%	8.700	0,5%
Park Dos Buritis II	Redenção	PA	nov-03	101	4.706	0,2%	4.706	0,3%
Residencial Jardim Europa	Redenção	PA	abr-22	76	4.748	0,2%	4.653	0,3%
Residencial Jardim Tropical	Redenção	PA	ago-14	10	919	0,0%	901	0,1%
Residencial Jardim Ipiranga	Redenção	PA	jan-14	20	1.350	0,1%	1.323	0,1%
Loteamento Cidade Jardim 1ª Etapa (Subetapa 2)	Santana do Araguaia	PA	set-24	1000	90.880	4,4%	90.880	5,5%
Loteamento Cidade Jardim 1ª Etapa (SubEtapa 1)	Santana do Araguaia	PA	out-23	336	47.093	2,3%	47.093	2,9%
Residencial Cidade Jardim 1ª Etapa	Santarém	PA	fev-20	37	4.137	0,2%	4.137	0,3%
Residencial Cidade Jardim	Tucumã	PA	fev-11	688	35.388	1,7%	35.388	2,2%
Residencial Park Dos Buritis I	Tucuruí	PA	nov-06	58	2.442	0,1%	2.442	0,1%
Residencial Park Dos Buritis II	Tucuruí	PA	ago-13	96	7.174	0,3%	7.174	0,4%
Residencial Jardim América	Tucuruí	PA	dez-12	44	2.634	0,1%	2.634	0,2%
Residencial Jardim Europa	Tucuruí	PA	dez-21	712	39.693	1,9%	39.693	2,4%
Residencial Jardim América 3ª Etapa	Xinguara	PA	mar-11	43	2.005	0,1%	2.005	0,1%

Continua na próxima página.

Nome Empreendimento	Cidade	UF	Data de lançamento	Nº de Unidades	Estoque Total (R\$ Mil)	A.V. %	Estoque Brasil	
							Terrenos (R\$ Mil)	A.V. %
Residencial Jardim América 2ª Etapa	Xinguara	PA	nov-09	30	2.849	0,1%	2.849	0,2%
Residencial Jardim América 1ª Etapa	Xinguara	PA	nov-08	28	2.694	0,1%	2.694	0,2%
Residencial Jardim Ipiranga	Xinguara	PA	jul-23	281	21.794	1,1%	21.794	1,3%
Residencial Jardim Tropical II	Xinguara	PA	nov-19	7	552	0,0%	552	0,0%
Residencial Jardim Tropical	Xinguara	PA	mai-15	6	3.145	0,2%	3.145	0,2%
Residencial Jardim Universitário	Xinguara	PA	dez-20	343	15.100	0,7%	15.100	0,9%
Residencial Park Dos Buritis	Cacoal	RO	ago-15	26	3.541	0,2%	2.479	0,2%
Residencial Park Dos Buritis	Cacoal	RO	ago-15	18	1.703	0,1%	1.192	0,1%
Res Cidade Jardim 1ª Etapa	Rolim de Moura	RO	dez-14	553	32.016	1,5%	19.312	1,2%
Res Jardim Nova América	Gurupi	TO	nov-19	11	1.046	0,1%	860	0,1%
Res Park dos Buritis	Gurupi	TO	fev-11	10	808	0,0%	598	0,0%
Res Jardim América	Gurupi	TO	ago-13	35	2.392	0,1%	1.771	0,1%
Residencial Arse 151	Palmas	TO	nov-15	1	329	0,0%	90	0,0%
Residencial Buriti Garden Prime (ARSE 153)	Palmas	TO	mai-21	5	227	0,0%	136	0,0%
Residencial ARSE 152	Palmas	TO	dez-15	10	2.158	0,1%	740	0,0%
Residencial ALCISO 141C	Palmas	TO	set-21	1	226	0,0%	59	0,0%
Residencial Arso 122	Palmas	TO	nov-18	3	1.480	0,1%	179	0,0%
Residencial ARSO 132A	Palmas	TO	set-13	16	16.423	0,8%	1.992	0,1%
Residencial Arso 151	Palmas	TO	out-12	24	27.893	1,3%	3.383	0,2%
Residencial Alc So 141B	Palmas	TO	out-14	20	26.881	1,3%	1.995	0,1%
Residencial ARSO 171	Palmas	TO	dez-24	339	51.222	2,5%	32.628	2,0%
Residencial ARSO 181	Palmas	TO	set-23	45	8.394	0,4%	5.347	0,3%
ACSU SO 171, 181, 191 E 201 - Palmas	Palmas	TO	dez-22	35	26.303	1,3%	16.755	1,0%
Jardim Europa	Porto Nacional	TO	set-11	15	1.186	0,1%	878	0,1%
Residencial Jardim Milao	Porto Nacional	TO	dez-12	9	688	0,0%	509	0,0%
Residencial Park dos Buritis	Porto Nacional	TO	mar-12	31	2.259	0,1%	496	0,0%
Residencial Jardim Bela Vista	Porto Nacional	TO	ago-12	77	4.092	0,2%	3.031	0,2%
Residencial Jardim Madri	Porto Nacional	TO	dez-12	26	1.782	0,1%	413	0,0%
Residencial Barcelona	Porto Nacional	TO	jul-12	4	602	0,0%	174	0,0%
Residencial Jardim Boa Vista	Porto Nacional	TO	jul-13	33	1.633	0,1%	817	0,0%
Jardim Nova América	Porto Nacional	TO	nov-14	351	16.662	0,8%	5.998	0,4%
Residencial Haonat	Porto Nacional	TO	dez-14	65	3.611	0,2%	1.749	0,1%
Res Jardim América 1ª e 2ª Etapa	Porto Nacional	TO	nov-09	17	1.651	0,1%	1.210	0,1%
Jardim Universitario	Porto Nacional	TO	set-13	29	1.571	0,1%	495	0,0%
Residencial Genebra	Porto Nacional	TO	dez-15	9	559	0,0%	116	0,0%
Residencial Veneza	Porto Nacional	TO	mai-15	337	17.809	0,9%	15.672	1,0%
Residencial Cidade Jardim 1ª Etapa	Montes Claros	MG	mai-22	4	536	0,0%	246	0,0%
Residencial Bairro de Lourdes	Nova Serrana	MG	ago-24	465	71.486	3,5%	39.319	2,4%
Residencial Parque das Laranjeiras 2ª Etapa	Uberaba	MG	abr-16	1	182	0,0%	109	0,0%
Residencial Parque das Laranjeiras 1ª Etapa	Uberaba	MG	out-14	6	3.800	0,2%	2.280	0,1%
Residencial Jardim Ipiranga	Uberaba	MG	mai-18	5	815	0,0%	448	0,0%
Residencial Cidade Jardim	Duque de Caxias	RJ	mar-24	759	139.614	6,8%	104.013	6,3%
Residencial Jardim das Acacias	Álvares Machado	SP	abr-21	4	740	0,0%	271	0,0%
Residencial Parque Dos Buritis	Presidente Prudente	SP	dez-20	12	1.524	0,1%	838	0,1%
Residencial Parque dos Ipês	Presidente Prudente	SP	set-24	989	116.643	5,6%	83.509	5,1%
Residencial Jatobá	Presidente Prudente	SP	jul-14	3	965	0,0%	290	0,0%
Residencial Buriti Garden Prime	Presidente Prudente	SP	set-23	78	20.412	1,0%	10.071	0,6%
Residencial Nova Rio Grande	Rio Grande	RS	nov-22	15	1.635	0,1%	785	0,0%
Total				16.247	2.066.223	100,0%	1.645.322	100,0%

Banco de Terrenos

No período encerrado em 31 de março de 2025, o banco de terrenos composto por áreas já contratadas ou opcionadas, totalizava 46.029,2 mil m², equivalente a um VGV Total potencial de R\$ 25,6 bilhões. Deste montante, a parte referente à Brasil Terrenos somou R\$ 15,0 bilhões, representando 58,8% do total.

Vale destacar que os valores apresentados em VGV (valor geral de vendas) representam o potencial de geração futura de receitas e não correspondem ao estoque contábil de terrenos destinados à incorporação. A estrutura dos contratos com proprietários ocorre, majoritariamente, por meio de permutas.

A tabela abaixo apresenta a abertura do banco de terrenos no encerramento do 1T25, segmentada por cidade.

Cidade	UF	Área Total	Área Loteável	VGV Total	VGV Brasil Terrenos	Part. VGV Total	Nº de Áreas	Unidades
Itapetininga	SP	6.300.000	3.168.620	2.529.345	1.391.140	55,0%	1	12.971
Lorena	SP	3.745.934	2.448.461	1.555.910	700.160	45,0%	1	8.189
Colatina	ES	3.198.564	1.445.455	940.940	474.408	50,4%	1	4.004
Itatiaia	RJ	2.324.023	956.379	728.410	434.027	59,6%	1	3.167
Macaé	RJ	2.052.993	882.618	701.900	362.948	51,7%	2	3.538
Duque de Caxias	RJ	3.517.372	897.431	699.085	442.887	63,4%	3	4.859
Presidente Prudente	SP	2.650.642	864.559	471.390	292.545	62,1%	1	4.962
Rio de Janeiro	RJ	465.555	213.918	427.500	176.729	41,3%	1	855
Vespasiano	MG	926.430	491.008	272.782	150.036	55,0%	1	1.819
Poços De Caldas	MG	1.718.315	406.083	271.620	156.861	57,8%	1	1.509
Montes Claros	MG	930.600	475.408	263.640	120.839	45,8%	1	2.197
Avaré	SP	909.920	388.193	190.680	122.359	64,2%	1	1.589
Arraial do Cabo	RJ	1.590.423	206.000	164.800	113.300	68,8%	1	1.030
Caçapava	SP	347.297	160.429	103.730	66.563	64,2%	1	943
Itaboraí	RJ	271.981	135.500	87.984	58.659	66,7%	1	752
Uberaba	MG	226.650	40.669	34.544	13.818	40,0%	1	68
Total Sudeste		31.176.699	13.180.731	9.444.260	5.077.276	53,8%	19	52.452
Palmas	TO	11.753.290	5.889.935	3.195.023	1.388.889	43,5%	10	21.011
Rio Branco	AC	5.139.211	2.106.413	603.033	422.123	70,0%	2	8.040
Santrém	PA	3.474.355	1.706.053	576.810	576.810	100,0%	2	6.409
Parauapebas	PA	1.636.377	897.381	306.900	306.900	100,0%	1	4.092
Redenção	PA	771.385	348.403	289.610	229.064	79,1%	2	967
Ariquemes	RO	952.675	594.651	200.480	140.336	70,0%	1	2.506
Rolim De Moura	RO	1.018.600	529.672	164.787	115.351	70,0%	1	2.354
Santana de Araguaia	PA	1.045.917	575.254	164.358	164.358	100,0%	1	2.739
Ji-Paraná	RO	599.770	296.882	126.630	93.706	74,0%	1	1.407
Araguaína	TO	681.000	374.550	116.550	104.895	90,0%	1	1.665
Cacoal	RO	618.037	226.990	77.625	54.338	70,0%	1	1.035
Ourilândia do Norte	PA	1.306.587	751.970	50.000	50.000	100,0%	3	500
Porto Nacional	TO	299.841	169.967	44.460	31.113	70,0%	1	741
Eldorado	PA	272.500	136.647	36.960	36.960	100,0%	1	616
Paragominas	PA	56.507	32.732	13.540	13.540	100,0%	2	120
Total Norte		29.626.052	14.637.501	5.966.767	3.728.383	62,5%	30	54.202
Porto Alegre	RS	3.668.421	1.650.261	1.311.900	578.286	44,1%	1	8.746
Canela	RS	2.800.000	1.500.000	1.125.000	665.775	59,2%	1	3.750
Guaíba	RS	3.045.000	1.413.085	903.450	505.932	56,0%	1	6.023
Caxias Do Sul	RS	1.809.781	927.545	680.400	272.160	40,0%	1	2.430
São Leopoldo	RS	1.075.848	391.521	405.600	225.514	55,6%	1	1.352
Pelotas	RS	940.000	546.150	373.330	209.065	56,0%	1	1.009
Vitorino	PR	640.000	380.000	200.545	118.723	59,2%	1	2.111
Santa Cruz Do Sul	RS	546.954	293.971	190.035	103.379	54,4%	1	927
Rio Grande	RS	710.000	333.700	177.225	114.842	64,8%	1	2.085
Guarapuava	PR	653.000	264.240	167.640	88.883	53,0%	1	1.397
Cachoeira Do Sul	RS	887.136	253.949	137.500	86.859	63,2%	1	1.100
Viamão	RS	315.000	148.565	86.375	48.370	56,0%	1	691
Total Sul		17.091.140	8.102.986	5.759.000	3.017.786	52,4%	12	31.621
Balsas	MA	2.216.934	1.391.241	404.410	323.528	80,0%	2	5.440
Rio Largo	AL	924.261	600.399	283.760	227.008	80,0%	1	3.547
Itapipoca	CE	1.668.052	851.773	224.160	179.328	80,0%	1	3.736
Tauá	CE	1.500.000	798.391	221.760	175.190	79,0%	1	3.696
Florianópolis	PI	1.000.000	550.000	209.030	163.044	78,0%	1	3.056
Barra dos Coqueiros	SE	995.631	410.565	179.740	143.792	80,0%	1	1.892
Marechal Deodoro	AL	349.870	182.882	173.680	88.334	50,9%	1	668
Arapiraca	AL	650.975	338.507	144.240	76.505	53,0%	1	1.803
Alagoinha	BA	375.000	187.500	83.333	66.667	80,0%	1	1.042
Crato	CE	420.000	182.180	68.400	49.590	72,5%	1	912
Barreiras	BA	287.588	150.319	58.520	40.964	70,0%	1	616
Penedo	AL	250.597	125.000	45.000	36.000	80,0%	1	750
Total Nordeste		10.638.909	5.768.756	2.096.034	1.569.949	74,9%	13	27.158
Cuiabá	MT	601.551	300.776	601.200	390.780	65,0%	1	835
Várzea Grande	MT	754.739	377.960	566.880	396.816	70,0%	3	12.248
Tangará Da Serra	MT	3.235.996	1.617.998	562.782	393.947	70,0%	1	7.035
Cáceres	MT	2.000.000	1.100.000	338.863	274.479	81,0%	1	5.213
Bela Vista	GO	898.489	489.906	139.280	104.460	75,0%	1	1.741
Porangatu	GO	996.713	452.624	116.830	83.452	71,4%	2	1.669
Total Centro Oeste		8.487.488	4.339.264	2.325.834	1.643.934	70,7%	9	28.741
Total		97.020.286	46.029.238	25.591.895	15.037.327	58,8%	83	194.174

Resultado Operacional

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A receita operacional bruta apresentou um incremento de 14,5% no 1T25, passando de R\$ 484,3 milhões no 1T24 para R\$ 554,6 milhões. Comparando com o R\$ 608,3 milhões reportados no 4T24 a queda foi de 8,8%.

A tabela a seguir apresenta a composição da receita operacional no período:

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Receita Operacional Bruta	554.614	484.315	14,5%	608.280	-8,8%
(-) Distratos e Descontos	(163.447)	(82.553)	98,0%	(149.528)	9,3%
(-) Impostos sobre Vendas	(19.904)	(15.262)	30,4%	(15.361)	29,6%
Receita Operacional Líquida	371.263	386.500	-3,9%	443.391	-16,3%
Custo dos Imóveis Comercializados	(112.279)	(63.117)	77,9%	(117.399)	-4,4%
(+) Distratos	37.057	2.858	1196,6%	41.303	-10,3%
Custo Operacional	(75.222)	(60.259)	24,8%	(76.096)	-1,1%
Lucro Bruto	296.041	326.241	-9,3%	367.295	-19,4%
Margem Bruta	79,7%	84,4%	-467 bps	82,8%	-310 bps
Impostos sobre Vendas / Receita Operacional Bruta	3,6%	3,2%	44 bps	2,5%	106 bps

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida por sua vez, registrou queda na comparação com os dois períodos analisados. A queda da receita líquida está ligada ao volume maior de distratos no 1T25.

LUCRO BRUTO

O lucro bruto totalizou R\$ 296,0 milhões no primeiro trimestre de 2025, uma diminuição de 9,3 % quando comparado com o mesmo período de 2024. A margem bruta atingiu 79,7% no período, contra os 84,4% de margem apresentada no 1T24 e 82,8% no 4T24.

A queda no resultado bruto e margem bruta observada no 1T25 deve-se majoritariamente à variação do nível de distratos, mais elevados no trimestre

CUSTOS DOS IMÓVEIS COMERCIALIZADOS

Os custos dos imóveis comercializados apresentaram variação de 77,9% nos primeiros trimestres dos anos de 2025 e 2024 impactados pela evolução das obras e vendas.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 39,5 milhões no 1T25, um aumento de 22,0% em relação ao 1T24 e uma queda de 11,3% em relação ao 4T24. Desta forma, as despesas representaram 10,6% da receita líquida, contra 8,4% apresentado no 1T24 e 10,0% no 4T24.

As variações proporcionais sobre a receita foram impactadas pela queda da receita mais acentuada que as flutuações na despesa.

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Salários e Encargos	(10.271)	(7.906)	29,9%	(10.338)	-0,6%
Serviços de Terceiros	(9.058)	(6.908)	31,1%	(10.178)	-11,0%
Manutenção de Estoque	(1.893)	(5.736)	-67,0%	(6.196)	-69,4%
Despesas Legais	(2.154)	(886)	143,1%	(1.998)	7,8%
Taxas e Emolumentos	(1.478)	(2.046)	-27,8%	(3.864)	-61,7%
Depreciação e Amortização	(3.144)	(2.617)	20,1%	(1.833)	71,5%
Ocupação	(473)	(583)	-18,9%	(980)	-51,7%
Transporte	(462)	(657)	-29,7%	(343)	34,7%
Outros	(10.529)	(5.009)	110,2%	(8.740)	20,5%
Despesas Gerais e Administrativas	(39.462)	(32.348)	22,0%	(44.470)	-11,3%
Receita Operacional Líquida	371.263	386.500	-3,9%	443.391	-16,3%
DG&A / Receita Líquida	-10,6%	-8,4%	-226 bps	-10,0%	-60 bps

Despesas Comerciais

No 1T25, as despesas comerciais apresentaram queda na comparação com 1T24 e 4T24, somando R\$ 9,2 milhões no período. Estes valores corresponderam a 2,5% da receita líquida, sendo a queda devida principalmente pela ausência de lançamentos no período.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Comissões de Vendas	(7.883)	(9.326)	-15,5%	(9.876)	-20,2%
Serviços Profissionais	(443)	(1.035)	-57,2%	(1.472)	-69,9%
Publicidade e Propaganda	(83)	(647)	-87,2%	(732)	-88,7%
Provisão para Inadimplência	-	(11.257)	N.M.	98	N.M.
Estande de Venda	(714)	(91)	684,6%	(154)	363,6%
Outros	(109)	(843)	-87,1%	(852)	-87,2%
Despesas Comerciais	(9.232)	(23.199)	-60,2%	(12.988)	-28,9%
Receita Operacional Líquida	371.263	386.500	-3,9%	443.391	-16,3%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	-2,5%	-6,0%	352 bps	-2,9%	44 bps

Resultado Financeiro

As receitas financeiras totalizaram R\$ 8,7 milhões no 1T25, um acréscimo de 60,0% sobre as receitas do 1T24, e também registraram acréscimo expressivo de 642,8% em comparação ao 4T24, principalmente impulsionado pela maior posição de disponibilidades em caixa. Já as despesas financeiras atingiram R\$ 24,8 milhões no 1T25, um acréscimo de 89,1% em relação ao 1T24, e de 106,6% em relação ao 4T24, resultado no incremento no endividamento. Desta forma, o resultado financeiro para os períodos foi negativo em R\$ 16,1 milhões no 1T25, R\$ 6,4 milhões no 4T24 e R\$ 7,7 milhões no 1T24.

O decréscimo do resultado financeiro no decorrer dos períodos deve-se à expansão de lançamentos esperada para 2025, que irá demandar maior financiamento das operações.

O quadro a seguir detalha a abertura de receitas e despesas financeiras:

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Juros, Multas e Correção Atraso	5.193	4.880	6,4%	4.457	16,5%
Descontos Obtidos	398	228	74,6%	773	-48,5%
Rendimento de Aplicação Financeira	3.142	283	1010,2%	423	642,8%
Variações Monetárias Ativas	-	67	N.M.	-	N.M.
Total de Receitas Financeiras	8.733	5.458	60,0%	5.653	54,5%
Juros e Correção sobre Empréstimos e Financiamentos	(19.944)	(11.650)	71,2%	(11.810)	68,9%
Tarifas e Comissões Bancárias	(396)	(362)	9,4%	(442)	-10,4%
Juros de Mora e Multas	(10)	(48)	-79,2%	(11)	-9,1%
Juros Sobre Arrendamentos	(8)	(56)	-85,7%	(1.446)	-99,4%
Variações Monetárias Passivas	(4.414)	(969)	355,5%	1.772	-349,1%
IOF	(44)	(41)	7,3%	(78)	-43,6%
Outras	(9)	-	N.M.	(2)	350,0%
Total de Despesas Financeiras	(24.825)	(13.126)	89,1%	(12.017)	106,6%
Resultado Financeiro	(16.092)	(7.668)	109,9%	(6.364)	152,9%

EBITDA

O EBITDA, no 1T25, atingiu R\$ 222,0 milhões, apresentando uma redução de 19,6% quando comparado ao 1T24. A margem EBITDA foi de 59,8%, uma diminuição de 1.164 pontos base em relação ao mesmo período de 2024.

As variações apresentadas justificam-se principalmente pelas variações do lucro bruto já evidenciadas acima.

A tabela a seguir detalha a reconciliação do EBITDA, bem como as respectivas margens:

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	204.011	265.782	-23,2%	299.363	-31,9%
(-) Receitas Financeiras	(8.733)	(5.458)	60,0%	(5.653)	54,5%
(-) Despesas Financeiras	24.826	13.126	89,1%	12.017	106,6%
(-) Depreciação e Amortização	1.849	2.617	-29,3%	1.833	0,9%
EBITDA	221.953	276.067	-19,6%	307.560	-27,8%
Receita Operacional Líquida	371.263	386.500	-3,9%	443.391	-16,3%
Margem EBITDA	59,8%	71,4%	-1164 bps	69,4%	-958 bps

Lucro Líquido

No 1T25, o lucro líquido ficou em R\$ 188,4 milhões, com margem líquida de 50,7%, uma diminuição de 1.472 pontos base em relação ao 1T24. Comparativamente aos períodos anteriores (1T24 e 4T24) a margem líquida foi impactada principalmente pelas variações no lucro bruto comentadas acima.

Por outro lado, a rentabilidade da controladora sobre o patrimônio líquido (ROE) anualizado atingiu 20,9%, incremento de 299 pontos base em comparação ao 1T24. Em bases consolidadas, o indicador atingiu 18,6% e é afetado pela expressiva lucratividade do ano de 2024, que atingiu R\$ 1,2 bilhão.

As tabelas a seguir apresenta a margem líquida e ROE trimestrais e equivalente aos últimos 12 meses (LTM):

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Receita Operacional Líquida	371.263	386.500	-3,9%	443.391	-16,3%
Lucro Líquido	188.367	252.975	-25,5%	286.059	-34,2%
Margem Líquida	50,7%	65,5%	-1472 bps	64,5%	-1378 bps
Patrimônio Líquido Consolidado Trimestral Médio	4.061.468	3.354.884	21,1%	3.934.489	3,2%
ROE Anualizado	18,6%	30,2%	-1161 bps	29,1%	-1053 bps
Lucro Líquido Atribuível ao Controlador	152.658	107.894	41,5%	158.911	-3,9%
Patrimônio Líquido Controladora Médio	2.921.331	2.410.016	21,2%	2.813.838	3,8%
ROE Controladora Anualizado	20,9%	17,9%	299 bps	22,6%	-169 bps

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Receita Operacional Líquida LTM	1.932.053	1.137.183	69,9%	1.947.290	-0,8%
Lucro Líquido LTM	1.181.679	556.859	112,2%	1.246.284	-5,2%
Margem Líquida	61,2%	49,0%	1219 bps	64,0%	-284 bps
Patrimônio Líquido Consolidado LTM Médio	3.742.502	3.211.966	16,5%	3.673.850	1,9%
ROE LTM	31,6%	17,3%	1424 bps	33,9%	-235 bps
Lucro Líquido Atribuível ao Controlador LTM	762.062	278.838	173,3%	717.298	6,2%
Patrimônio Líquido Controladora LTM Médio	2.680.470	2.291.847	17,0%	2.650.877	1,1%
ROE Controladora LTM	28,4%	12,2%	1626 bps	27,1%	137 bps

Resultados a Apropriar

O resultado a apropriar totalizou R\$ 638,2 milhões no final do 1T25, um aumento de 8,5% quando comparado ao 1T24. A margem a apropriar atingiu 69,4%, apresentando uma redução de 196 pontos base na mesma base de comparação.

A tabela a seguir apresenta o detalhamento e a evolução do resultado a apropriar.

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	12.206.550	10.089.667	21,0%	11.877.762	2,8%
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(11.287.424)	(9.265.895)	21,8%	(10.870.418)	3,8%
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	919.126	823.772	11,6%	1.007.344	-8,8%
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.347.798	1.014.532	32,8%	1.897.886	-29,0%
Custos incorridos	(1.066.887)	(778.878)	37,0%	(1.669.351)	-36,1%
Compromissos com custos orçados a apropriar	280.911	235.654	19,2%	228.535	22,9%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	638.215	588.118	8,5%	778.809	-18,1%
Margem Bruta a Apropriar	69,4%	71,4%	-196 bps	77,3%	-788 bps

Recebíveis

O total de recebíveis atingiu R\$ 3.996,4 milhões no 1T25, apresentando queda de 2,0% no período de 1 ano.

A tabela a seguir apresenta a abertura dos recebíveis, incluindo o saldo dos ajustes:

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Títulos Vencidos	8.147	4.181	94,9%	1.859	338,2%
Acima de 01 ano	29	423	-93,1%	70	-58,6%
Até 01 ano	8.118	3.758	116,0%	1.789	353,8%
Títulos a Vencer	6.648.198	4.925.742	35,0%	6.500.399	2,3%
Até 01 ano	753.338	741.194	1,6%	868.032	-13,2%
Acima de 01 ano	5.894.860	4.184.548	40,9%	5.632.367	4,7%
Contas a Receber por Venda de Unidades Imobiliárias	6.656.345	4.929.923	35,0%	6.502.258	2,4%
(-) Vendas a Apropriar	(929.895)	(487.010)	90,9%	(1.007.344)	-7,7%
(-) Adiantamento de Clientes	(23.841)	(62.605)	-61,9%	(24.900)	-4,3%
(-) Provisão para distrato	(376.216)	(303.705)	23,9%	(363.658)	3,5%
Total	5.326.393	4.076.603	30,7%	5.106.356	4,3%
Circulante	765.776	707.700	8,2%	758.468	1,0%
Não circulante	4.560.616	3.368.903	35,4%	4.347.888	4,9%

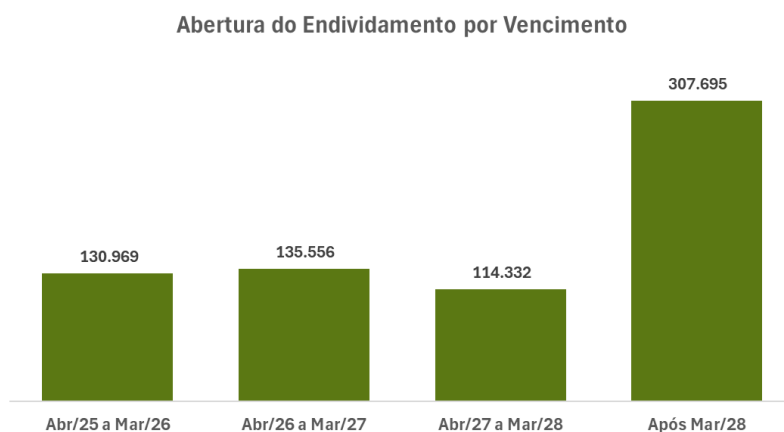
Caixa e Endividamento

O saldo de disponibilidades totalizou R\$ 168,6 milhões no encerramento do primeiro trimestre de 2025, o que representa um aumento de 256,7% em relação ao saldo existente no final do 1T24. Ao final do trimestre, o endividamento totalizou R\$ 688,6 milhões, um aumento de 81,3% em relação ao ano anterior.

A tabela a seguir apresenta os saldos de empréstimos, financiamentos e CRI/Notas Comerciais e a respectiva abertura em curto prazo e longo prazo:

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Empréstimos	249.809	106.825	133,8%	263.808	-5,3%
Veículos, Máquinas e Equipamentos	29.180	79.258	-63,2%	32.017	-8,9%
CRI / Notas Comerciais	409.563	193.721	111,4%	292.302	40,1%
Endividamento Total	688.552	379.804	81,3%	588.127	17,1%
Circulante	130.969	94.341	38,8%	237.189	-44,8%
Não Circulante	557.583	285.463	95,3%	350.938	58,9%

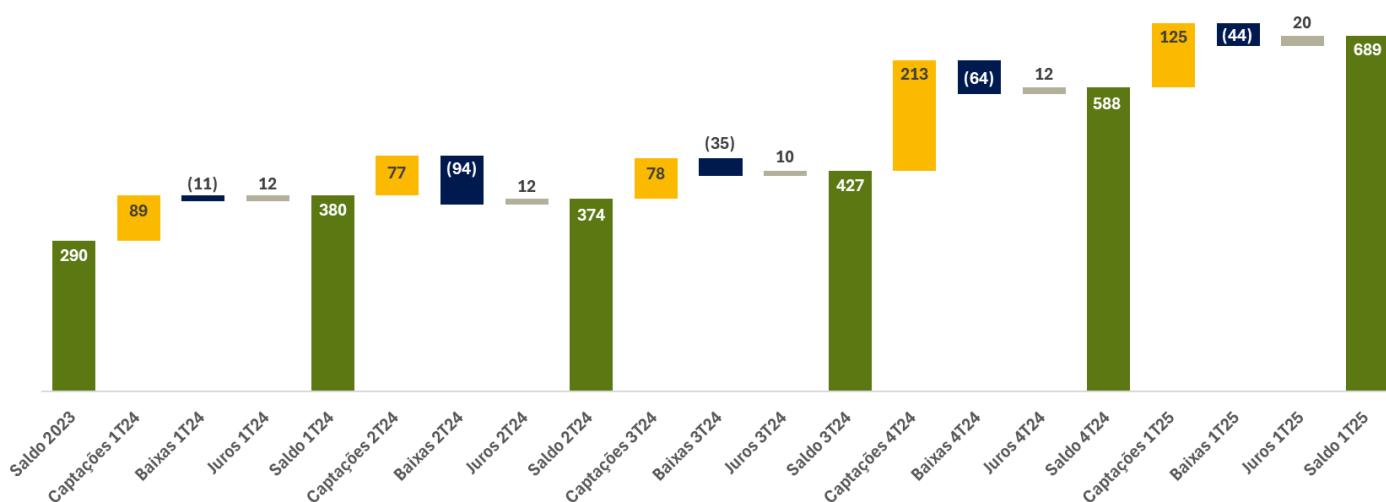
Os saldos de curto e longo prazo estão distribuídos conforme gráfico a seguir, com apenas 19,0% exigível nos próximos 12 meses e 15,3% no ano de 2025.



Os saldos de endividamento evoluíram 18,8% de maneira composta por trimestre desde o final de 2023, acompanhando o ritmo de crescimento da Companhia.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do saldo de endividamento desde 2023.

Movimentação do Saldo de Endividamento



A dívida líquida da Brasil Terrenos representa 12,6% do patrimônio líquido consolidado (ou 17,5% do patrimônio líquido da controladora). O aumento da alavancagem em 272 bps (ou 362 bps na controladora) mantêm a companhia com níveis de alavancagem confortáveis e muito abaixo das médias do setor de incorporação.

A tabela a seguir apresenta a relação da dívida líquida com o patrimônio líquido:

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Dívida Líquida	(519.935)	(332.527)	56,4%	(418.202)	24,3%
Patrimônio Líquido Consolidado	4.122.326	3.362.677	22,6%	4.000.609	3,0%
Patrimônio Líquido Controladora	2.968.408	2.392.531	24,1%	2.874.253	3,3%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	12,6%	9,9%	272 bps	10,5%	216 bps
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Controladora	17,5%	13,9%	362 bps	14,5%	297 bps

No trimestre houve consumo de caixa de R\$ 101,7 milhões, vs. um consumo de R\$ 69,5 no 1T24 e R\$ 39,8 no 4T24, desconsiderando a distribuição de dividendos nos respectivos períodos, teríamos modesto consumo de caixa no 1T25 e 4T24 (R\$ 3,0 milhões e R\$ 1,6 milhão, respectivamente) e geração de R\$ 99,8 milhões no 1T24, conforme tabela e gráfico a seguir:

R\$ Mil	1T25	1T24	Var. 1T25 vs. 1T24	4T24	Var. 1T25 vs. 4T24
Endividamento Total	(688.552)	(379.804)	81,3%	(588.127)	17,1%
Disponibilidades	168.617	47.277	256,7%	169.925	-0,8%
Dívida Líquida	(519.935)	(332.527)	56,4%	(418.202)	24,3%
Geração (Consumo) de Caixa Líquido	(101.733)	(69.483)	46,4%	(39.757)	155,9%
Distribuição de Dividendos	98.673	169.238	-41,7%	38.199	158,3%
Geração (Consumo) de Caixa Líquido Ex-Dividendos	(3.060)	99.755	-103,1%	(1.558)	96,4%

Varição da Dívida Líquida (Cash Burn)

