

Brasil Terrenos Holding S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório do auditor independente em
30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 259IV-025-PB



Índice

	Página
Relatório da administração	3
Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	6
Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	8
Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2025	17

Goiânia, junho de 2025 – A Brasil Terrenos Holding S.A. Companhia referência em planejamento e desenvolvimento urbano no Brasil com presença em 17 estados e 79 cidades, possui, nos últimos 22 anos, mais de 180 mil imóveis lançados e apresenta os resultados e demonstrações financeiras do segundo trimestre de 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).

Desempenho Financeiro

A receita operacional líquida da Brasil Terrenos totalizou R\$ 355,9 milhões no 2T25 e R\$ 727,2 milhões no período acumulado de 2025, com decréscimo de 43,4% e 28,4%, respectivamente, em comparação aos mesmos períodos do ano anterior. O lucro bruto somou R\$ 269,2 milhões no 2T25, e a margem bruta atingiu 75,6%, um ligeiro acréscimo de 51 pontos base em relação à margem do 2T24.

O lucro líquido atingiu R\$ 266,6 milhões no 2T25, uma queda de 34,1% em relação ao 2T24. A margem líquida, por sua vez, alcançou 74,9% no trimestre, e 62,6% no primeiro semestre do ano.

A tabela a seguir apresenta os principais indicadores financeiros no trimestre e acumulado, assim como suas respectivas comparações:

Indicadores Financeiros	2T25	2T24	Var. 2T25 vs. 2T24	1S25	1S24	Var. 1S25 vs. 1S24
Receita Operacional Líquida	355.917	628.497	-43,4%	727.181	1.014.997	-28,4%
Lucro Bruto	269.172	472.096	-43,0%	565.212	798.337	-29,2%
Margem Bruta (%)	75,6%	75,1%	51 bps	77,7%	78,7%	-93 bps
Lucro Líquido	266.609	404.550	-34,1%	454.977	657.524	-30,8%
Margem Líquida (%)	74,9%	64,4%	1054 bps	62,6%	64,8%	-221 bps

Em 30 de junho de 2025, o endividamento da Brasil Terrenos totalizou R\$ 745,9 milhões, um aumento de 26,8% em relação a 31 de dezembro de 2024. Esse crescimento é basicamente em função do aumento do saldo de financiamentos de obras por meio de instrumentos como CRI e Notas Comerciais refletindo o crescimento do número de empreendimentos lançados nos últimos anos. A tabela a seguir detalha o endividamento total, nos encerramentos do 2T25 e 4T24:

Endividamento R\$ Mil	2T25	4T24	Var. 2T25 vs. 4T24
Empréstimos	321.491	263.808	21,9%
Veículos, Máquinas e Equipamentos	26.758	32.017	-16,4%
CRI / Notas Comerciais	397.609	292.302	36,0%
Endividamento Total	745.858	588.127	26,8%
Circulante	161.614	237.189	-31,9%
Não Circulante	584.244	350.938	66,5%

A dívida líquida da Brasil Terrenos representava 13,9% do patrimônio líquido consolidado de 30 de junho de 2025 e 19,4% do patrimônio líquido da controladora. A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida, nos encerramentos do 2T25 e do 4T24:

Endividamento R\$ Mil	2T25	4T24	Var. 2T25 vs. 4T24
Dívida Líquida	(595.692)	(418.202)	42,4%
Patrimônio Líquido Consolidado	4.280.403	4.000.609	7,0%
Patrimônio Líquido Controladora	3.067.931	2.874.253	6,7%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	13,9%	10,5%	346 bps
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Controladora	19,4%	14,5%	487 bps

O total de recebíveis atingiu R\$ 5.572,8 milhões em 30 de junho de 2025, sendo apenas R\$ 7,4 milhões vencidos. A evolução dos recebíveis acompanha o desempenho de vendas no período. A tabela a seguir apresenta a abertura dos recebíveis, nos encerramentos do 2T25 e do 4T24:

Contas a Receber R\$ Mil	2T25	4T24	Var. 2T25 vs. 4T24
Títulos Vencidos	7.414	1.859	298,8%
Acima de 01 ano	18	70	-74,3%
Até 01 ano	7.396	1.789	313,4%
Títulos a Vencer	6.790.794	6.500.399	4,5%
Até 01 ano	685.843	868.032	-21,0%
Acima de 01 ano	6.104.951	5.632.367	8,4%
Contas a Receber	6.798.208	6.502.258	4,6%
(-) Vendas a Apropriar	(914.238)	(1.007.344)	-9,2%
(-) Adiantamento de Clientes	(19.276)	(24.900)	-22,6%
(-) Provisão para distrato	(291.886)	(363.658)	-19,7%
Total	5.572.808	5.106.356	9,1%
Circulante	749.405	758.468	-1,2%
Não circulante	4.823.403	4.347.888	10,9%

O resultado a apropriar totalizou R\$ 257,3 milhões no encerramento do 2T25, um acréscimo de 12,6% comparado ao encerramento do 4T24. A margem a apropriar atingiu 71,9%, apresentando diminuição de 546 pontos base em relação ao encerramento do exercício anterior. A tabela a seguir apresenta a evolução das receitas a apropriar e o custo dos imóveis vendidos a apropriar para o 2T25 e 4T24:

Resultado a Apropriar R\$ Mil	2T25	4T24	Var. 2T25 vs. 4T24
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	12.575.819	11.877.762	5,9%
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(11.661.581)	(10.870.418)	7,3%
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	914.238	1.007.344	-9,2%
Custos orçados dos imóveis vendidos	2.348.891	1.897.886	23,8%
Custos incorridos	(2.091.602)	(1.669.351)	25,3%
Compromissos com custos orçados a apropriar	257.289	228.535	12,6%
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	656.949	778.809	-15,6%
Margem Bruta a Apropriar	71,9%	77,3%	-546 bps

Lançamentos

No 2T25 houve 4 lançamentos nas cidades de Barreiras - BA, Palmas - TO, Redenção - PA e Presidente Prudente - SP totalizando 2.474 lotes e um VGV de R\$ 836,3 milhões.

Vendas Contratadas

As vendas contratadas totais atingiram R\$ 465,8 milhões no 2T25, representando 2.819 lotes. No Acumulado do ano as vendas totalizaram R\$ 833,4 milhões e 6.093 lotes.

Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Jamel Cecilio, 2929 Ed. Brookfield Towers, sala 2701 Torre B - Jardim Goiás, Goiânia (GO)
T +55 62 3215-8444
www.grantthornton.com.br

Aos Administradores e Acionistas da
Brasil Terrenos Holding S.A.
Goiânia - GO

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Brasil Terrenos Holding S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados e dos resultados abrangentes para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim financial reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas demonstrações de forma consistente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – *Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum outro fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a norma NBC TG 21 (R4) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, 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 da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada com relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do valor adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato relevante que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Goiânia, 08 de outubro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC GO-001.661/F-9



Daniel Menezes Vieira
Contador CRC 1MG-078.081/O-1

Brasil Terrenos Holding S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024

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

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	100.119	119.660	150.166	169.925
Contas a receber	5	-	-	749.405	758.468
Estoques	6	-	-	879.789	862.534
Adiantamento a fornecedor	-	742	1.002	3.905	3.975
Tributos a recuperar	-	697	265	1.009	554
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	8.1.1	-	-	9.252	7.974
Outros créditos	-	18	66	831	740
Total do ativo circulante		101.576	120.993	1.794.357	1.804.170
Ativo não circulante					
Contas a receber	5	-	-	4.823.403	4.347.888
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	8.1.2	9.588	8.474	31.933	28.017
Partes relacionadas	7.1	920	1.020	21.954	20.376
Créditos por venda de investimentos	9.1	349.467	361.071	13.872	13.174
Depósitos judiciais	17.2	-	-	3.498	3.052
Tributos diferidos	15.1	-	-	1.183	1.392
Estoques	6	8.130	8.038	37.041	37.209
Investimentos	10	3.775.088	3.434.452	69.096	54.160
Imobilizado	11	4.157	4.229	152.250	154.224
Intangível	-	19	21	26	32
Direito de uso	12	4.647	5.254	5.515	6.158
Total do ativo não circulante		4.152.016	3.822.559	5.159.771	4.665.682
Total do ativo		4.253.592	3.943.552	6.954.128	6.469.852

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024

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

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Fornecedores	-	1.719	746	19.778	26.336
Empréstimos e financiamentos	13	132.423	186.906	161.614	237.189
Arrendamentos a pagar	12.1	1.207	1.205	1.657	1.799
Obrigações trabalhistas	-	2.702	1.981	14.125	11.006
Obrigações tributárias	14	305	33	13.596	15.260
Tributos diferidos	15.2	-	-	49.481	50.324
Adiantamentos recebidos de parceiros	8.2.1	-	-	1.114	1.114
Adiantamento de clientes	16.1	-	23	24.346	24.900
Contas a pagar	16	-	3.607	178.814	204.797
Total do passivo circulante		138.356	194.501	464.525	572.725
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	451.291	192.194	584.244	350.938
Arrendamentos a pagar	12.1	3.440	4.048	3.920	4.444
Tributos diferidos	15.2	-	-	329.237	291.095
Adiantamentos recebidos de parceiros	8.2.2	42.500	47.500	42.825	47.825
Partes relacionadas	7.2	33.558	72.062	58.794	83.129
Passivo a descoberto em participações societárias	10	1.697	1.669	-	-
Obrigações nas compras de investimentos	9.2	414.669	406.696	501.891	500.138
Provisão para demandas judiciais	17	150	-	39.344	43.131
Contas a pagar	16	100.000	150.629	648.945	575.818
Total do passivo não circulante		1.047.305	874.798	2.209.200	1.896.518
Total do passivo		1.185.661	1.069.299	2.673.725	2.469.243
Patrimônio líquido					
Capital social	18.1	1.575.575	1.000	1.575.575	1.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	18.2	-	1.534.405	-	1.534.405
Reservas de lucros	18.3	1.492.356	1.338.848	1.492.356	1.338.848
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		3.067.931	2.874.253	3.067.931	2.874.253
Participação de não controladores	-	-	-	1.212.472	1.126.356
Total do patrimônio líquido		3.067.931	2.874.253	4.280.403	4.000.609
Total do passivo e patrimônio líquido		4.253.592	3.943.552	6.954.128	6.469.852

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

	Notas	Controladora				Consolidado			
		De 01/04/2025	De 01/01/2025	De 01/04/2024	De 01/01/2024	De 01/04/2025	De 01/01/2025	De 01/04/2024	De 01/01/2024
		a 30/06/2025	a 30/06/2025	a 30/06/2024	a 30/06/2024	a 30/06/2025	a 30/06/2025	a 30/06/2024	a 30/06/2024
Receita operacional líquida	19	-	-	-	-	355.917	727.181	628.497	1.014.997
Custos dos imóveis comercializados	20	-	-	-	-	(86.745)	(161.969)	(156.401)	(216.660)
Lucro bruto		-	-	-	-	269.172	565.212	472.096	798.337
Despesas gerais e administrativas	21	(10.470)	(20.271)	(9.088)	(16.439)	(38.175)	(77.636)	(32.593)	(64.941)
Despesas comerciais	22	(33)	(65)	-	-	(13.368)	(22.601)	(10.710)	(22.652)
Resultado de equivalência patrimonial	10	196.231	376.184	272.000	394.778	12.762	12.513	3.548	2.703
Outras receitas e despesas operacionais	24	(150)	(128)	1	5	61.689	34.697	4.924	(2.731)
Lucro operacional		185.578	355.720	262.913	378.344	292.080	512.185	437.265	710.716
Resultado financeiro	23	(18.458)	(35.873)	(13.734)	(20.943)	(15.222)	(31.314)	(12.571)	(20.239)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		167.120	319.847	249.179	357.401	276.858	480.871	424.694	690.477
Imposto de renda e contribuição social - correntes	15.5	(960)	(1.030)	(266)	(595)	(6.977)	(8.030)	(5.141)	(10.180)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	15	-	-	-	-	(3.272)	(17.864)	(15.003)	(22.773)
Lucro líquido do período		166.160	318.817	248.913	356.806	266.609	454.977	404.550	657.524
Atribuído ao controlador		166.160	318.817	248.913	356.806	166.160	318.817	248.913	356.807
Atribuído a não controladores		-	-	-	-	100.449	136.160	155.637	300.717
Lucro básico e diluído por cota - R\$	18.4	-	-	-	-	0,10546	0,20235	248,913	356,807

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidadas
para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Controladora				Consolidado			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Lucro líquido do período	166.160	318.817	248.913	356.806	266.609	454.977	404.550	657.524
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente do período	166.160	318.817	248.913	356.806	266.609	454.977	404.550	657.524
Atribuído ao controlador	166.160	318.817	248.913	356.806	166.160	318.817	248.912	356.807
Atribuído a não controladores	-	-	-	-	100.449	136.160	155.638	300.717

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Brasil Terrenos Holding S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reservas de lucros	Patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023	1.000	1.505.861	920.641	2.427.501	919.590	3.347.091
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	28.374	-	28.374	-	28.374
Movimentação de não controladores	-	-	-	-	(147.228)	(147.228)
Lucros distribuídos aos quotistas	-	-	(249.804)	(249.804)	-	(249.804)
Lucro líquido do período	-	-	356.806	356.807	300.717	657.524
Em 30 de junho de 2024	1.000	1.534.235	1.027.643	2.562.878	1.073.079	3.635.957
Em 31 de dezembro de 2024	1.000	1.534.405	1.338.848	2.874.253	1.126.356	4.000.609
Integralização de capital	1.574.575	(1.534.405)	-	40.170	-	40.170
Movimentação de não controladores	-	-	-	-	(50.044)	(50.044)
Lucros distribuídos aos quotistas	-	-	(165.309)	(165.309)	-	(165.309)
Lucro líquido do período	-	-	318.817	318.817	136.160	454.977
Em 30 de junho de 2025	1.575.575	-	1.492.356	3.067.931	1.212.472	4.280.403

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Brasil Terrenos Holding S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	319.847	357.402	480.871	690.477
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto do renda e contribuição social com o fluxo de caixa				
PLS e Cofins diferidos	-	-	18.301	25.432
Depreciação de imobilizado, intangível e direito de uso	764	405	5.466	5.619
Resultado de equivalência patrimonial	(376.184)	(394.782)	(12.513)	(2.703)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	32.911	16.233	36.891	23.405
Juros sobre arrendamentos	120	451	247	361
Baixa líquida de ativo imobilizado	-	2	1.398	13.646
Provisão para distratos	-	-	59.601	32.813
Provisão para demandas judiciais	150	-	(2.312)	5.040
Ajustes de capital de giro				
Contas a receber	-	-	(394.680)	(619.760)
Estoques	(92)	(187)	(129.283)	120.028
Tributos a recuperar	(432)	(104)	(455)	(78)
Adiantamento a fornecedores	260	(334)	70	(2.194)
Outros créditos	48	78	(91)	379
Depósitos judiciais	-	-	(446)	(75)
Fornecedores	973	(218)	(6.558)	880
Obrigações trabalhistas	721	595	3.119	2.308
Obrigações tributárias	18	(543)	(214)	(17.650)
Adiantamento de clientes	(5.023)	5.000	(554)	(59.882)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	(1.475)	(2.322)
Outras contas a pagar	(54.236)	99.676	27.967	75.225
Impostos pagos	(776)	-	(8.137)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(80.931)	83.674	77.213	290.949
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Créditos por venda de investimentos	-	-	(698)	(53.963)
Aquisição de imobilizado e intangível	(82)	(501)	(3.722)	(9.120)
Participações societárias (adições)	(131.290)	(331.466)	(3.296)	(2.673)
Participações societárias (baixas)	63.881	222.366	873	8.170
Recebimento de dividendos	134.420	163.949	-	1.558
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	(12.972)	(11.858)	(5.194)	(2.705)
Obrigações por compra de investimentos	-	-	1.753	398.089
(Cessão) recebimento de mútuos de partes relacionadas	100	64	(1.578)	36.595
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimentos	54.057	42.554	(11.862)	375.951
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				

Brasil Terrenos Holding S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas
para o período findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Adiantamento para futuro aumento de capital	(1.534.405)	28.374	(1.534.405)	28.374
Integralização de capital	1.574.575	-	1.574.575	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal e juros	(102.868)	(93.370)	(153.731)	(105.669)
Captação de empréstimos e financiamentos	274.571	255.309	274.571	273.658
Pagamento de arrendamento	(727)	(835)	(1.432)	(1.416)
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	-	-	(5.000)	4.925
(Amortização) Captação de partes relacionadas	(38.504)	(40.222)	(24.335)	1.229
Movimentação de não controladores e incorporação de acervo líquido	-	-	(50.044)	(592.355)
Distribuição de dividendos	(165.309)	(249.804)	(165.309)	(249.804)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamentos	7.333	(100.548)	(85.110)	(641.058)
Caixa incorporado	-	-	-	1.987
Aumento (redução) líquido do caixa e equivalentes de caixa	(19.541)	25.680	(19.759)	27.829
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	119.660	6.183	169.925	26.917
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	100.119	31.863	150.166	54.746
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	(19.541)	25.680	(19.759)	27.829

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Brasil Terrenos Holding S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas
para o período findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Receita bruta	-	-	765.167	1.064.698
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	1.050.126	1.226.443
Outras receitas (compra vantajosa)	-	-	13	12
Distratos de vendas	-	-	(284.972)	(161.757)
Insumos adquiridos de terceiros	(11.314)	(10.276)	(222.996)	(276.899)
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(161.969)	(216.625)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(11.337)	(10.281)	(67.295)	(67.204)
Recuperação de valores ativos	23	5	6.268	6.930
Valor adicionado bruto	(11.314)	(10.276)	542.171	787.799
Depreciação, amortização e exaustão	(775)	(403)	(7.282)	(5.615)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(12.089)	(10.679)	534.889	782.184
Valor adicionado recebido em transferência	381.748	395.595	50.689	226
Resultado de equivalência patrimonial	376.184	394.778	12.513	2.703
Receitas financeiras	5.714	816	17.239	11.309
Receita com ganho por compra vantajosa	-	-	-	-
Reversão (constituição) de provisão para créditos de liquidação duvidosa e contingências cíveis	-	-	28.268	(4.499)
Outras	(150)	1	(7.331)	(9.287)
Valor adicionado total a distribuir	369.659	384.916	585.578	782.410
Pessoal	6.681	4.633	17.476	13.438
Remuneração direta	5.483	3.307	13.917	10.012
Benefícios	749	990	2.359	2.519
FGTS	449	336	1.200	907
Impostos, taxas e contribuições	2.584	1.721	64.629	79.967
Federais	2.522	1.679	60.013	75.342
Estaduais	-	-	398	434
Municipais	62	42	4.218	4.191
Remuneração de capitais de terceiros	41.578	21.755	48.497	31.481
Juros	41.564	21.288	47.647	30.301
Tarifas e comissões diversas	14	467	850	1.180

Brasil Terrenos Holding S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas
para o período findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneração de capitais próprios	318.816	356.807	454.976	657.524
Dividendos	165.309	249.803	165.309	249.803
Lucros retidos	153.507	107.004	153.508	107.004
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	136.159	300.717
Valor adicionado distribuído	369.659	384.916	585.578	782.410

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A Brasil Terrenos Holding S.A. (“Brasil Terrenos” ou “Companhia”) sociedade empresária de responsabilidade limitada, constituída em 02 de setembro de 2014, situada em Goiânia – GO, na Avenida 136, nº 761, 10º andar, Setor Sul, CEP 74.093-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.961.867/0001-10.

A Companhia tem como objeto social a participação no capital de sociedades empresárias de propósito específico (SPE), no segmento de loteamentos urbanos, na qualidade de sócia cotista no Brasil. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas SPEs e sociedades em conta de participação (SCP), para desenvolver os empreendimentos. O desenvolvimento e construção dos loteamentos são efetuados diretamente pela Companhia ou por parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na Nota Explicativa nº 10.4

Vendas

No 2º trimestre de 2023, tivemos lançamento na cidade de Arapiraca de 1.163 lotes, sendo que destes foram comercializados 900 lotes que somados a venda de 2012 lotes do estoque totalizamos 2.912 unidades vendidas. No 2º trimestre de 2024, não tivemos nenhum lançamento sendo trabalhado, somente o estoque, mas devido a uma campanha agressiva de condição de pagamento atingimos um total de vendas de 6.736 lotes, destaque para a cidade de Porto Nacional – TO e o seu distrito de Luzimangues – TO que com a promoção baixaram seus estoques significativamente em mais de 60%. A venda do 2º trimestre de 2024 representou um acréscimo de 131,36% em relação ao mesmo período de 2023.

Distratos

No segundo trimestre de 2024, a Companhia registrou um total de 1.127 distratos, representando uma redução de 15,51% em comparação ao mesmo período de 2023, quando foram contabilizados 1.334 distratos. Apesar dessa queda, a Companhia mantém sua política de cancelar contratos com inadimplência superior a sete parcelas em atraso, com o objetivo de reduzir riscos financeiros e aprimorar a qualidade da carteira de clientes.

Inadimplência

No segundo trimestre de 2024, 66,39% dos contratos da Companhia estavam adimplentes, representando uma variação de 0,15% em relação ao mesmo período de 2023, quando a taxa de inadimplência foi de 66,29%. Essa variação é considerada pouco significativa, pois a Companhia mantém uma atuação consistente e ativa na recuperação de clientes inadimplentes.

2. Apresentação das demonstrações intermediárias e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards*” (IFRS)) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Companhias abertas e deve ser elaborada de acordo com a Deliberação CVM no 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração será apresentada como informação suplementar, apenas nas Demonstrações Anuais, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A emissão dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram autorizadas pela Administração da Companhia em 08 de outubro de 2025.

2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo e pelo contas a receber que está a valor presente.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações contábeis intermediárias apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações contábeis intermediárias. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das informações contábeis intermediárias, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.1

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetadas, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

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

d) Provisões para garantia: mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;

e) Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos: A Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e expectativa de perdas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos;

f) Avaliação do valor recuperável dos ativos: A Companhia e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“*Impairment*”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imobilizado” e “Intangível”;

g) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: A Companhia e suas controladas avaliam se o custo dos imóveis a comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis a comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis a comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

2.5. Base de consolidação

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre esta. As informações contábeis de controladas são incluídas nas informações contábeis da Companhia a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas informações contábeis individuais da controladora, as informações contábeis de controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

(ii) Controladas

Quando existem operações que gerem alteração de controle, a Companhia reconhece ou desreconhece os ativos e os passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela alteração de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(iii) Investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto e em coligadas. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado. Os investimentos em entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou no prejuízo do período e em outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou o controle conjunto deixa de existir.

(iv) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, nesse caso, informações trimestrais, têm como objetivo prover atualização com base nas últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais completas. Portanto, elas focam em novas atividades, eventos e circunstâncias e não repetem informações previamente divulgadas, exceto quando a administração julga relevante a manutenção de uma determinada informação. As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas aqui apresentadas foram preparadas com base nas políticas contábeis e métodos de cálculo de estimativas adotados na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 de forma uniforme.

3.1. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo CPC

a) Normas e interpretações adotadas em 2024

Alterações ao IFRS 16: Passivo de locação em um *sale and leaseback* (transação de venda e retroarrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações *sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas informações contábeis intermediárias da Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação;
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das demonstrações contábeis;
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar; e
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimos existentes podem exigir renegociação.

Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: evidencição) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações contábeis a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024, porém, nenhuma apresentação adicional é requerida nas demonstrações contábeis interinas no primeiro ano de adoção das alterações implementadas.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas informações contábeis intermediárias da Companhia.

Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2)

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas informações contábeis intermediárias da Companhia.

Alterações à IAS 21/CPC 02

Ausência de conversibilidade. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas informações contábeis intermediárias da Companhia.

b) Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Norma IFRS S1: Divulgações gerais – Estabelece os requisitos gerais para que uma entidade divulgue informações sobre os seus riscos e oportunidades relacionados com a sustentabilidade. Essa norma prevê a elaboração e divulgação do relatório de demonstrações contábeis relacionadas à sustentabilidade, a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

Norma IFRS S2: Divulgações relacionadas ao clima – Estabelece os requisitos para as Companhias divulgarem informações sobre os seus riscos e oportunidades relacionados com o clima. Essa norma prevê a elaboração e divulgação do relatório de demonstrações contábeis relacionadas à sustentabilidade, a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026. A Companhia está avaliando os impactos dos pronunciamentos da alteração listada acima, porém não espera efeitos significativos oriundos da adoção. informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Aplicações financeiras (a)	99.330	93.300	106.503	112.082
Bancos conta movimento	785	26.355	43.625	57.827
Caixa	4	5	38	16
Total	100.119	119.660	150.166	169.925

(a) Os saldos de aplicações financeiras 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. Em 30 de junho de 2025, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 84% do CDI (82% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

5. Contas a receber

5.1. Composição

As vendas e contas a receber são registradas pelas prestações nominais e anualmente corrigidas pelo IGP-M, IPCA e juros de 6,90% a 8,9% ao ano.

Descrição	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Contas a receber - Incorporação de imóveis	6.798.208	6.502.258
Total contas a receber financeiro	6.798.208	6.502.258
(-) Vendas a apropriar	(914.238)	(1.007.344)
(-) Adiantamento de clientes	(19.276)	(24.900)
(=) Saldo de contas a receber	5.864.694	5.470.014
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos (a)	(291.886)	(363.658)
(=) Total de contas a receber	5.572.808	5.106.356
Circulante	749.405	758.468
Não circulante	4.823.403	4.347.888

(a) A Companhia reavaliou suas provisões de distratos com a finalidade de se aproximar da realidade de distratos de vendas ativas poderiam incorrer. As provisões eram realizadas sobre tal carteira, baseado na totalidade de distratos incorridos sobre a receita nos últimos 5 anos, agora, avaliado pelo histórico da carteira de recebíveis, foi identificado que vendas inadimplentes acima de 180 dias e com recebimento de até 30% das parcelas, possuíam quase nenhuma chance de ser regularizada. As vendas de forma individualizadas com tais características foram consideradas na provisão.

5.2. Composição por vencimento

Descrição	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Vencidos	7.414	1.859
Acima de 01 ano	18	70
Até 01 ano	7.396	1.789
A vencer	6.790.794	6.500.399
Até 01 ano	685.843	868.032
Acima de 01 ano	6.104.951	5.632.367
Total contas a receber financeiro	6.798.208	6.502.258

a) Movimentação da provisão para perdas de crédito esperada (distratos)

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(239.655)
Provisão	(120.162)
Reversão	76.875
Incorporação de controladas	(21.486)
Saldo em 30 de junho de 2024	(304.430)
Provisão	(114.320)
Reversão	76.743
Incorporação de controladas	(21.486)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(363.658)
Reversão	71.772
Saldo em 30 de junho de 2025	(291.886)

b) Provisão para perdas de crédito esperadas

Para avaliação dos riscos de perdas financeiras relacionadas a carteira de contas a receber a Companhia analisou e ponderou os seguintes fatores:

- Os créditos perante a clientes possuem garantia real do próprio imóvel;
- O cenário macroeconômico vem demonstrando uma retomada da atividade econômica;

Partindo de tal análise, a administração da Companhia estima não haver impactos relevantes relacionados a perdas esperadas, a serem reconhecidos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas apresentadas e entende que a provisão para distratos é suficiente para cobrir eventuais perdas nas vendas.

6. Estoques

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Lotes disponíveis para comercialização e em construção	-	-	744.746	694.156
Áreas em parceria imobiliária	-	-	108.891	84.940
Estorno de custo por estimativa para distrato de vendas	-	-	26.152	83.438
Subtotal - Imóveis a comercializar	-	-	879.789	862.534
Áreas em parceria imobiliária (a)	8.130	8.038	37.041	37.209
Subtotal - Áreas para empreendimentos futuros	8.130	8.038	37.041	37.209
Total dos estoques	8.130	8.038	916.830	899.743
Circulante	-	-	879.789	862.534
Não circulante	8.130	8.038	37.041	37.209

Os estoques da Companhia estão apresentados pelo seu valor de custo que não excede o valor realizável líquido.

(a) As áreas em parceria imobiliária se referem a áreas destinadas a futuros empreendimentos, e seus saldos são compostos principalmente pela Companhia, e suas controladas B8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Holding Sul Participações Ltda., Buriti Imóveis Ltda. e BELG Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. nos valores de R\$ 12.802, R\$ 16.263, R\$ 18.096, e R\$ 12.000, respectivamente.

a) Movimentação da provisão para distratos

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	38.880
Provisão	37.072
Reversão	(14.526)
Saldo em 30 de junho de 2024	61.426
Saldo em 31 de dezembro de 2024	83.438
Provisão	84.414
Reversão	(167.852)
Saldo em 30 de junho de 2025	26.151

7. Partes relacionadas

A Administração identifica como partes relacionadas seus cotistas, outras Companhias ligadas aos mesmos cotistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares.

As transações com partes relacionadas são realizadas conforme acordo entre as partes.

Sendo assim, na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas partes relacionadas para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas relacionadas aos loteamentos, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos loteamentos.

Os valores a receber e a pagar encontram-se registrados no ativo não circulante e passivo não circulante, respectivamente, sendo que as transações não possuem prazo de vencimento preestabelecido e não há expectativa do recebimento e liquidação em curto prazo.

7.1. Valores a receber de partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativo não circulante				
Adiantamento de lucros (a)	-	-	20	20
Contrato de conta corrente (b)	920	1.020	1.140	1.857
Contrato de mútuo (c)	-	-	19.109	16.498
Adiantamento parceria imobiliária (d)	-	-	1.685	2.000
Outras contas a receber	-	-	-	1
Total	920	1.020	21.954	20.376

(a) Se refere a antecipações de lucros, a priori para fins exclusivamente contábeis os respectivos valores foram reclassificados para partes relacionadas, para que a realização se proceda no momento em que a Companhia auferir resultado econômico suficiente.

(b) Na condução normal dos negócios, a Companhia realiza transações financeiras com suas controladas e outras Companhias do Grupo para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas, bem como custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

(c) São valores disponibilizados para Companhias e/ou pessoas relacionadas ao Grupo, no qual espera-se devolução dos valores mencionados com as respectivas atualizações monetárias inerentes a cada transação.

(d) Trata-se de valores adiantados para parceiros terreneiros nos quais a Companhia firma contrato de parceria imobiliária para desenvolvimento de loteamentos urbanos.

7.2. Valores a pagar a partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Passivo não circulante				
Contrato de conta corrente (a)	-	240	122	123
Contrato de mútuo (b)	33.558	71.822	58.672	83.006
Total	33.558	72.062	58.794	83.129

(a) Valores transacionados entre a controladora e suas controladas as quais possuem participações em comum e que serviram para fomentar gastos pontuais na operacionalização dos negócios imobiliários, não obstante os fluxos se realizam, os valores são devolvidos de imediato; e

(b) São valores captados de Companhias e/ou pessoas relacionadas as quais possuem participações em comum, no qual espera-se devolução dos valores mencionados.

7.3. A seguir demonstramos a movimentação dos saldos dos mútuos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do período/exercício	-	-	16.498	252
Liberações e saldos incorporados	-	3	4.334	28.377
(-) Amortizações/encargos	-	(3)	(1.723)	(12.131)
Saldo mútuo a receber	-	-	19.109	16.498

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no início do período/exercício	71.822	16.802	83.006	24.402
Liberações e saldos incorporados	-	55.756	1.364	61.056
(-) Amortizações/encargos	(38.264)	(736)	(25.698)	(2.452)
Saldo mútuo a pagar	33.558	71.822	58.672	83.006

7.4. Remuneração de pessoal-chave da Administração

Até 30 de junho de 2025, a Companhia não pagou qualquer tipo de remuneração direta aos seus administradores, acionistas ou conselheiros, cabendo aos mesmos apenas a parcela da distribuição de lucros recebida pelos sócios.

7.5. Transações com partes relacionadas – Despesas administrativas

A Companhia e suas controladas não tiveram transações envolvidas que foram reconhecidas no resultado do período, com exceção dos montantes reconhecidos de equivalência patrimonial em junho de 2025 e 2024.

8. Adiantamentos com parceiros

8.1. Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos

Os valores correspondem a empréstimos e adiantamento para parceiros (terceiros não vinculados à Companhia, seus sócios ou a suas partes relacionadas). A realização será por recebimentos dos valores de acordo com a apuração de resultado dos respectivos investimentos.

8.1.1. Ativo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativo circulante				
Parceria imobiliária (a)	-	-	4.415	4.416
Outros	-	-	4.837	3558
Total	-	-	9.252	7.974

(a) Parceria imobiliária em andamento na região Sudeste, para implantação de loteamentos abertos, na cidade de Duque de Caxias – RJ tendo previsão para realização nos anos de 2025 e 2026.

8.1.2. Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativo não circulante				
Empréstimo (a)	-	-	4.166	3.930
Parceria imobiliária (b)	8.474	8.474	25.250	23.995
Outros	1.114	-	2.517	92
Total	9.588	8.474	31.933	28.017

(a) Empréstimos fornecidos a parceiros de negócios a fim de fomentar a operação.

(b) Parceria imobiliária em andamento na região Sudeste, para implantação de loteamentos abertos, na cidade de Duque de Caxias – RJ tendo previsão para realização nos anos de 2025/2026.

8.2. Adiantamentos recebidos de parceiros

Os respectivos valores referem a recursos captados com parceiros para investimentos em novos empreendimentos com finalidade específica de custear as operações estruturais dos loteamentos, serão convertidos em participações em novas entidades controladas em conjunto.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Capital de giro	42.500	47.500	43.939	48.939
Total geral	42.500	47.500	43.939	48.939
Circulante	-	-	1.114	1.114
Não circulante	42.500	47.500	42.825	47.825

Os saldos apresentados referem-se a adiantamentos recebidos de parceiros, destinados ao suporte das operações dos empreendimentos em desenvolvimento, com foco em capital de giro e demais despesas operacionais. Os recursos têm como finalidade específica o custeio das estruturas dos loteamentos e, conforme acordado entre as partes, serão futuramente convertidos em participações societárias nas novas entidades controladas em conjunto.

No comparativo entre os períodos, não houve variação nos saldos registrados no passivo circulante consolidado. Já no passivo não circulante, observa-se um incremento, decorrente de novos aportes realizados no período, alinhados ao planejamento de longo prazo dos projetos conduzidos em parceria.

9. Transações com compras e vendas de investidas

9.1. Créditos na venda de investimentos

Refere-se a alienação da participação societária da controladora em outras Companhias, que estavam registradas no grupo de investimentos. As cotas foram transferidas, quando da assinatura dos atos societários.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativo não circulante				
Créditos por venda de investimentos (a)	349.467	361.071	13.872	13.174
Total	349.467	361.071	13.872	13.174

(a) Em fevereiro de 2016, a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações societárias nas investidas BER Empreendimentos Imobiliários Ltda., XR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., G5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., GPI Empreendimentos Imobiliários Ltda. e P5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com saldo remanescente a pagar no montante de R\$ 41.893 sem definição de vencimento, quais serão recebidos com a geração de fluxo de caixa das entidades adquiridas conforme acordo entre a Companhia e as partes compradoras. Em outubro de 2021 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações societárias nas investidas BLA Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pauma Empreendimentos imobiliários Ltda. e BR Empreendimentos Imobiliários Ltda. para sua controlada Buriti Sudeste Participações Ltda., com saldo remanescente a pagar no montante de R\$ 3.707 sem definição de vencimento, quais serão recebidos de acordo com fluxo de caixa da Buriti Sudeste Participações Ltda. A Brasil Terrenos efetuou as seguintes vendas de investimentos para sua controlada Buriti Sudeste Participações Ltda. no exercício de 2023: FBBV Empreendimentos SPE Ltda., NSA-1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Pauma Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Brasil Empreendimentos Ltda., que gerou um contas a receber no montante de R\$ 3.162 sem definição de vencimento, quais serão recebidos de acordo com fluxo de caixa da Buriti Sudeste Participações Ltda. Em outubro de 2024 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações nas investidas Santa Ana Empreendimentos Imobiliários Ltda., no qual gerou um contas a receber no montante de R\$ 2.232 sem definição de vencimento. Em novembro de 2024 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações nas investidas Buriti Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., no qual gerou um contas a receber no montante de R\$ 305.302 sem definição de vencimento. Em dezembro de 2024 a Brasil Terrenos vendeu suas cotas de participações na investida Buriti Agropecuária Ltda., no qual gerou um contas a receber no montante de R\$ 4.775 sem definição de vencimento. Vale ressaltar que essas operações fazem parte da reorganização societária da Brasil Terrenos para melhor apresentação das referidas participações.

9.2. Obrigações na compra de investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Passivo não circulante				
Obrigações na compra de investimentos (a)	414.669	406.696	501.891	500.138
Total	414.669	406.696	501.891	500.138

(a) Em linha com a estratégia de reorganização societária voltada à centralização das operações no grupo Brasil Terrenos, ao longo do exercício de 2024 foram adquiridas cotas de participação em diversas sociedades, gerando obrigações relacionadas a essas aquisições. No primeiro trimestre de 2025, dando sequência ao movimento estratégico, a Brasil Terrenos adquiriu participação na sociedade BELG Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., operação que resultou na constituição de obrigações de curto prazo junto às Companhias Greenville Empreendimentos Ltda. e 5G Construções e Serviços Ltda., conforme contrato no valor de R\$ 4.459 mil. Já no segundo trimestre de 2025, foram quitados passivos com outras sociedades e firmados novos negócios com parceiras estratégicas já consolidadas, como Espaço Participações, D’Rocha Participações e Lacerda Participações, reforçando o plano de expansão societária do grupo. O saldo remanescente das obrigações está relacionado a exigibilidades oriundas dessas aquisições e operações estruturadas.

10. Investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Participações societárias	3.775.088	3.434.452	69.096	54.160
Passivo a descoberto em participações societárias (a)	(1.697)	(1.669)	-	-
Total investimento líquido	3.773.391	3.432.783	69.096	54.160

(a) No encerramento do período findo em junho de 2025, as entidades BE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., B5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Verti Imóveis Ltda., apresentaram patrimônio líquido negativo que representam passivo a descoberto para a Companhia no montante de R\$ 1.697 (R\$ 1.669 em dezembro de 2024).

10.1. Movimentação dos investimentos das participações societárias nas controladas – 30 de junho de 2025

Descrição	31/12/2024	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	30/06/2025
(A) Total de participação em controladas	3.427.551	151.149	(52.277)	(133.829)	(159)	379.015	3.771.450
(B) Total de participação direta em coligadas	6.901	-	-	(591)	(2.720)	48	3.638
(C) Total de participação indireta	31.481	3.296	(877)	(4.766)	751	14.749	44.634
(D) Total de ágio/compra vantajosa e mais valia	15.778	-	-	-	-	-	15.778
Total controladora (A+B)	3.434.452	151.149	(52.277)	(134.420)	(2.879)	379.063	3.775.088
Total consolidado (B+C+D)	54.160	3.296	(873)	-	(2.284)	14.797	69.096

10.2. Movimentação dos investimentos das participações societárias nas controladas – 30 de junho de 2024

Descrição	31/12/2023	Adições	Baixas	Distribuição de lucro	Resultado de equivalência desproporcional (a)	Resultado de equivalência	30/06/2024
(A) Total de participação em controladas	2.553.765	704.059	(210.750)	(163.359)	(5.144)	399.474	3.278.045
(B) Total de participação direta em coligadas	11.409	1.261	-	(592)	333	115	12.526
(C) Total de participação indireta	13.682	(1.404)	-	(823)	(202)	2.457	13.710
Total controladora (A+B)	2.565.174	705.320	(210.750)	(163.951)	(4.811)	399.589	3.290.571
Total consolidado (B+C)	25.091	(143)	-	(1.415)	131	2.572	26.236

10.3. Informações básicas das controladas – 30 de junho de 2025

Descrição	Controladora	
	30/06/2025	31/12/2024
Ativo total	6.068.341	6.000.815
Passivo total	1.384.048	1.434.163
Patrimônio líquido atribuído ao controlador	3.713.503	3.638.753
Patrimônio líquido atribuído ao não controlador	970.790	927.899
Patrimônio líquido total	4.684.293	4.566.652
Receita operacional líquida	727.181	1.135.621
Custos	(161.969)	(231.388)
Despesas administrativas e gerais	(79.967)	(110.642)
Resultado financeiro	4.560	1.931
Imposto de renda e contribuição social	(24.864)	(36.396)
Lucro líquido do período	515.175	1.067.798

10.4. Informações básicas das controladas – 30 de junho de 2024

Descrição	Controladora	
	30/06/2024	31/12/2023
Ativo total	5.143.974	4.534.128
Passivo total	1.019.516	1.065.481
Patrimônio líquido atribuído ao controlador	4.027.617	2.631.402
Patrimônio líquido atribuído ao não controlador	96.841	837.245
Patrimônio líquido total	4.124.458	3.468.647
Receita operacional líquida	668.137	614.515
Custos	(143.406)	(270.023)
Despesas administrativas e gerais	(67.987)	(74.350)
Resultado financeiro	(8.057)	3.023
Imposto de renda e contribuição social	(21.379)	(18.521)
Lucro líquido do período	571.253	355.803

10.5. Alterações societárias ocorridas no período findo em 30 de junho de 2024

No primeiro trimestre de 2024, os cotistas das controladas Buriti Imóveis Ltda., SISA Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Jardim Santana do Araguaia Emp. Imobiliários SPE Ltda. e Oitava Consultoria e Empreendimentos Ltda., aprovaram a venda e transferência de cotas em favor da Brasil Terrenos Holding S.A.

Em relação ao valor justo dos ativos, passivos, possíveis contraprestações contingentes, valor total do ágio por expectativa futura, entre outros, a Empresa efetuou contabilização provisória e encontra-se no exercício de apuração final previsto na NBC TG (R4) – Combinação de negócios, o qual não poderá exceder a um ano da data de aquisição, onde o adquirente poderá ajustar os valores reconhecidos em fase de mensuração dos ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos pelos respectivos valores justos da data da aquisição.

No exercício de 2024, ainda nos termos dos critérios da normativa contábil, será concluída a avaliação e mensuração do valor justo dos ativos e passivos líquidos.

	Buriti		Santana do Araguaia	
	Imóveis (i)	SISA (ii)	(iii)	Oitava (iv)
	02/01/2024	02/01/2024	14/03/2024	02/01/2024
Caixa e equivalente de caixa	1.072	288	591	36
Contas a receber	316.668	83.308	5.309	-
Estoques	43.226	22.379	3.575	24.768
Adiantamento a fornecedores	55	28	18	-
Tributos a recuperar	118	-	-	-
Outros créditos	60	25	2	-
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	5.946	-	-	-
Partes relacionadas	11.927	-	-	-
Créditos por venda de investimentos	1.567	-	-	-
Depósitos judiciais	1	-	-	-
Ativos fiscais diferidos	3	-	14	-
Investimentos	16.228	-	-	-
Imobilizado	76.836	1.164	60	-
Direito de uso	2.526	-	-	-
Total do ativo	476.233	107.192	9.569	24.804
Fornecedores	(1.719)	(321)	(331)	-
Empréstimos e financiamentos	(16.917)	(7.489)	-	-
Arrendamentos a pagar	(2.636)	-	-	-
Obrigações trabalhistas	(591)	(161)	(35)	-
Obrigações tributárias	(4.101)	(1.628)	(27)	(5)
Tributos diferidos	(17.898)	(4.305)	(411)	-
Adiantamento de clientes	(894)	(221)	(560)	-
Contas a pagar	(49.534)	(13.964)	(124)	(7.290)
Adiantamentos recebidos de parceiros	(742)	-	-	-
Partes relacionadas	(37.220)	(400)	-	-
Obrigações na compra de investimentos	(830)	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	(2.319)	-	-	-
Total do passivo	(135.401)	(28.489)	(1.488)	(7.295)
Acervo líquido incorporado ao consolidado	340.832	78.703	8.081	17.509
Participação da Companhia nos investimentos	100%	100%	100%	20%
Atribuído ao controlador	340.832	78.703	8.081	3.502
Atribuído aos não controladores	-	-	-	14.007

(i) A Buriti Imóveis Ltda. é controladora da Porto Belo Empreendimentos Ltda., já apresentada como consolidado no quadro acima. A Cidade Jardim Santana do Araguaia Emp. Imobiliários SPE Ltda. era coligada da Buriti Imóveis Ltda. até 02 de janeiro de 2024, quando transferiu suas quotas para a outra sócia, Brasil Terrenos Holding S.A.

(ii) A SISA Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi adquirida mediante transferência de quotas das sócias MCP Holding Administração de Ativos Ltda. e SGPENNA – Participação, Administração e Investimentos Ltda., sendo incorporada em 02 de janeiro de 2024.

(iii) A Cidade Jardim Santana do Araguaia Emp. Imobiliários SPE Ltda. já era controlada da Brasil Terrenos, a qual, com a alteração em 14 de março de 2024, passou a deter 100% das quotas.

(iv) A Oitava Consultoria e Empreendimentos Ltda., que em 2023 era coligada da Brasil Terrenos, passa a ser controlada pela Companhia.

11. Imobilizado

11.1. Composição

Controladora

Descrição	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Saldo	Custo	Depreciação acumulada	Saldo
				Líquido em 30/06/2025			Líquido em 31/12/2024
Edificações e construções	20%	2.488	(8)	2.480	-	-	-
Máquinas e equipamentos	25%	78	(20)	58	78	(15)	63
Móveis e utensílios	10%	527	(83)	444	527	(58)	469
Equipamento de informática	20%	1.903	(742)	1.161	1.821	(626)	1.195
Instalações	10%	16	(2)	14	17	(2)	15
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	2.487	-	2.487
Total	-	5.012	(855)	4.157	4.930	(701)	4.229

Consolidado

Descrição	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Saldo	Custo	Depreciação acumulada	Saldo
				Líquido em 30/06/2025			Líquido em 31/12/2024
Terrenos	-	1.978	-	1.978	1.978	-	1.978
Edificações e construções	4%	9.244	(408)	8.836	8.666	(490)	8.176
Máquinas e equipamentos	25%	150.898	(65.990)	84.908	141.230	(62.218)	79.012
Veículos	20%	10.260	(5.069)	5.191	9.221	(4.960)	4.261
Caminhões	25%	62.486	(39.003)	23.483	61.986	(37.563)	24.423
Móveis e utensílios	10%	3.644	(1.783)	1.861	4.781	(2.568)	2.213
Equipamento de informática	20%	5.092	(2.781)	2.311	5.723	(3.237)	2.486
Benf. em imóveis de terceiros	4%	2.179	(384)	1.795	928	(364)	564
Instalações	10%	884	(129)	755	1.098	(199)	899
Stand de vendas	20%	4.130	(466)	3.664	3.715	(538)	3.177
Aviões	10%	6.594	(1.105)	5.489	6.594	(858)	5.736
Motocicletas	25%	49	(41)	8	120	(76)	44
Imobilizado em andamento	-	11.971	-	11.971	21.255	-	21.255
Total		269.409	(117.159)	152.250	267.295	(113.071)	154.224

11.2. Movimentação do imobilizado

11.2.1. Controladora

Descrição	Saldos em 31/12/2024	Adições	Baixas líquidas/ transferências	Depreciação do exercício	Saldos em 30/06/2025
Edificações e construções	-	1	2.487	(8)	2.480
Máquinas e equipamentos	63	-	-	(4)	59
Móveis e utensílios	469	-	-	(24)	445
Equipamento de informática	1.195	81	-	(117)	1.159
Instalações	15	-	-	(1)	14
Imobilizado em andamento	2.487	-	(2.487)	-	-
Total	4.229	82	-	(154)	4.157

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Adições	Baixas líquidas/ Transferências	Depreciação do exercício	Saldos em 30/06/2024
Máquinas e equipamentos	55	15	-	(3)	67
Móveis e utensílios	150	203	(2)	(10)	341
Equipamento de informática	978	257	-	(93)	1.142
Instalações	17	-	-	(1)	16
Aviões	107.085	-	(107.085)	-	-
Imobilizado em andamento	2.462	26	-	-	2.488
Total	110.747	501	(107.087)	(107)	4.054

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de junho de 2025

[Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma]

11.2.2. Consolidado

Descrição	Saldos em 31/12/2024	Adições	Baixas líquidas/transferências	Depreciação do exercício	Saldos em 30/06/2025
Terrenos	1.978	177	(177)	-	1.978
Edificações e construções	8.176	3.606	(3.027)	85	8.840
Máquinas e equipamentos	79.012	4.827	4.841	(3.772)	84.908
Veículos	4.261	1.451	(413)	(110)	5.189
Caminhões	24.423	700	(200)	(1.439)	23.484
Móveis e utensílios	2.213	154	(1.292)	785	1.860
Equipamento de informática	2.486	291	(916)	450	2.311
Benfeitorias em imóveis de terceiros	564	1.252	-	(20)	1.796
Instalações	899	-	(213)	70	756
Stand de vendas	3.177	551	-	(65)	3.663
Aviões	5.736	-	-	(247)	5.489
Motocicletas	44	-	(1)	(35)	6
Imobilizado em andamento	21.255	3.818	(13.103)	-	11.970
Total	154.224	16.827	(14.501)	(4.298)	152.250

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Adições		Baixas		Depreciação do exercício	Depreciação do exercício reorganização societária	Saldos em 30/06/2024
		Adições	reorganização societária	Baixas líquidas/transferências	reorganização societária			
Terrenos	10.728	35	4.239	(3.076)	(9.948)	-	-	1.978
Edificações e construções	2.671	-	5.890	-	-	(52)	(395)	8.114
Máquinas e equipamentos	8.081	4.345	78.257	443	(1.038)	(2.586)	(36.695)	50.807
Veículos	2.808	923	3.630	(1.039)	-	(161)	(2.815)	3.346
Caminhões	3.424	-	50.014	-	-	(1.438)	(26.923)	25.077
Móveis e utensílios	1.275	326	1.319	(5)	(2)	(93)	(1.120)	1.700
Equipamento de informática	1.893	352	982	(5)	-	(149)	(743)	2.330
Benfeitorias em imóveis de terceiros	17	-	908	-	-	(20)	(84)	821
Instalações	393	12	207	-	-	(18)	(175)	419
Stand de vendas	1.777	-	349	-	-	(56)	(1)	2.069
Aviões	113.316	107.603	-	(107.085)	(107.603)	(247)	-	5.984
Motocicletas	12	-	71	-	-	(3)	(40)	40
Imobilizado em andamento	14.872	1.102	4.250	(16)	-	-	-	20.208
Total	161.267	114.698	150.116	(110.783)	(118.591)	(4.823)	(68.991)	122.893

Ao final de cada período a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda por redução ao valor recuperável. Em 30 de junho de 2025 e 2024, a Administração não identificou indícios de perda no valor recuperável dos ativos imobilizados.

12. Arrendamentos

A Companhia é arrendatária de [tipos dos ativos], no qual utiliza em suas atividades operacionais, os contratos foram firmados há longa data e estão definidos por prazos determinados. Os pagamentos são pactuados e/ou renovados mediante avaliação da Companhia, correlacionado aos valores de mercado, para determinação do valor justo. Anteriormente, esses arrendamentos eram classificados como arrendamentos operacionais de acordo com a NBC TG 06 (R3)/IFRS16. O passivo de arrendamento se refere ao montante esperado transferido pelo uso do ativo (direito de uso), registrado a valor presente. O fluxo financeiro do passivo de arrendamento foi descontado a taxa média 5,00 % a.a. (5,00 % a.a.), respectivamente, em 30 de junho de 2025, e 31 de dezembro de 2024, sendo esta taxa a que melhor reflete o ambiente econômico da Companhia para a aquisição de um ativo em condições semelhantes.

12.1. Os saldos e movimento dos arrendamentos foi conforme segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Direitos de uso	Arrendamentos a pagar	Direitos de uso	Arrendamentos a pagar
Saldo em 31 de dezembro de 2023	558	558	1.268	1.292
Depreciação do direito de uso	(296)	-	(791)	-
Juros sobre passivo de arrendamentos	-	451	-	361
Remensuração dos contratos de arrendamentos	-	-	-	-
Adição	3.932	3.932	4.772	4.772
Incorporação	-	-	2.526	2.526
Pagamento das parcelas de arrendamento	-	(835)	-	(1.306)
Saldo em 30 de junho de 2024	4.194	4.106	7.775	7.645
Circulante	-	914	-	1.810
Não circulante	4.194	3.192	7.775	5.835
Saldo em 30 de junho de 2024	4.194	4.106	7.775	7.645
Depreciação do direito de uso	(591)	-	(853)	-
Juros sobre passivo de arrendamentos	-	87	-	1.446
Remensuração dos contratos de arrendamentos	-	-	300	300
Adição	1.651	1.651	(1.064)	(1.064)
Incorporação	-	-	-	110
Pagamento das parcelas de arrendamento	-	(591)	-	(2.194)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.254	5.253	6.158	6.243
Circulante	-	1.205	-	1.799
Não circulante	5.254	4.048	6.158	4.444
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.254	5.253	6.158	6.243
Depreciação do direito de uso	(608)	-	(1.162)	-
Juros sobre passivo de arrendamentos	-	120	-	247
Remensuração dos contratos de arrendamentos	1	1	23	23
Adição	-	-	496	496
Pagamento das parcelas de arrendamento	-	(727)	-	(1.432)
Saldo em 30 de junho de 2025	4.647	4.647	5.515	5.577
Circulante	-	1.207	-	1.657
Não circulante	4.647	3.440	5.515	3.920

12.1.1. O cronograma de vencimento do passivo de arrendamento é conforme segue

Composição por vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
2025	-	914	-	1.810
2026	1.207	3.192	1.657	5.835
Após 2027	3.440	-	3.919	-
Total	4.647	4106	5.576	7.645

A Companhia não tem receita (ou ainda expectativa de geração de receitas) tributadas por PIS e Cofins no regime não cumulativo. Dessa forma, na avaliação da Administração não há potencial de créditos de PIS e Cofins decorrentes das contraprestações pagas dos contratos de arrendamentos. A Companhia analisou os impactos nos saldos do passivo de arrendamento, do direito de uso, da depreciação e da despesa financeira, considerando a aplicação de inflação projetada nos fluxos de pagamento dos arrendamentos, concluindo que os efeitos são imateriais para divulgação nestas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de dezembro de 2024 e 30 de junho de 2025.

12.1.2. Arrendamentos e compromissos variáveis ou não qualificados

Os pagamentos de aluguel de contratos qualificados nas exceções na norma (baixo valor dos ativos, ausência de controle e curto prazo) são registrados no resultado operacional de maneira linear na competência do uso do ativo. No período findo em junho de 2025 e junho de 2024 as despesas desta natureza foram de R\$ 241, e R\$ 347 respectivamente, apresentados como despesas operacionais na rubrica de aluguéis de veículos, máquinas e equipamentos.

13. Empréstimos e financiamentos

13.1. Composição dos empréstimos e financiamentos

Modalidade	Garantia	Juros a.a.	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Capital de giro - CRI	-	7, 5% a.a.	2028	-	-	28.270	35.050
Financiamento à construção	Avalistas	2,73%	2030	214.375	121.848	214.375	121.847
Financiamento à construção	Avalistas	2,71%	2027	-	-	-	17.317
Financiamento à construção	Avalistas	4,91%	2024	-	-	12.381	14.119
Financiamento à construção	Avalistas	2,77%	2027	-	-	-	4.220
Financiamento à construção	Avalistas	2,77%	2024	-	-	-	807
Financiamento à construção	Avalistas	2,77%	2024	-	-	-	4.894
Financiamento à construção	Avalistas	2,77%	2027	-	-	-	5.253
Financiamento à construção	Avalistas	3,09%	2027	-	-	2.563	3.179
Financiamento à construção	Avalistas	1,75%	2027	-	-	58.872	58.872
Financiamento à construção	Avalistas	1,94%	2031	-	-	33.300	33.300
Financiamento máquinas e equipamentos	Avalistas	14,54%	2026	-	-	613	636
Financiamento máquinas e equipamentos	Avalistas	6,91%	2029	-	-	25.958	31.120
Financiamento veículos	Avalistas	23,64%	2026	-	-	139	202
Financiamento veículos	Avalistas	26,82%	2024	-	-	48	59
Nota comercial - 1ª Emissão	Avalistas	5,94%	2034	369.339	257.252	369.339	257.252
Total				583.714	379.100	745.858	588.127
Circulante				132.423	186.906	161.614	237.189
Não circulante				451.291	192.194	584.244	350.938

(i) No mês de agosto do ano calendário 2023 foi realizado a 1ª (primeira) Emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding S.A., no valor de R\$ 150.000, tendo como credor a companhia Virgo Securitizadora S.A. com data de conclusão em 2030;

(ii) No mês de março do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 50.000 pelo Banco Bradesco S.A., em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Brasil Terrenos Holding S.A., com data de conclusão em 2028;

(iii) No mês de maio do ano calendário 2024 foi realizada a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding S.A., no valor de R\$ 50.000, tendo como credor a companhia Banco Abc Brasil S.A. com data prevista de conclusão em 2028, porém liquidada em 2026;

(iv) No mês de junho do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 30.000 pelo Banco Original, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Brasil Terrenos Holding S.A., com data de conclusão em 2027;

(v) No mês de novembro do ano calendário 2024 foi realizada a 2ª (segunda) Emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding S.A., no valor de R\$ 75.000 tendo como credor a companhia Virgo Securitizadora S.A. com data de conclusão em 2031;

(vi) No mês de dezembro do ano calendário 2024 foi realizada a 3ª (terceira) Emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding S.A., no valor de R\$ 100.000 tendo como credor a companhia Virgo Securitizadora S.A. com data de conclusão em 2031;

(vii) No mês de janeiro do ano calendário 2025 foi realizada a 4ª (quarta) Emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding S.A., no valor de R\$ 125.000 tendo como credor a companhia Virgo Securitizadora S.A. com data de conclusão em 2034;

(viii) No mês de junho do ano calendário 2025 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 100.000 pelo Banco Abc Brasil S.A., em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Brasil Terrenos Holding S.A., com data de conclusão em 2030;

(ix) No mês de junho do ano calendário 2025 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 50.000 pelo Banco Abc Brasil S.A., em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Brasil Terrenos Holding S.A., com data de conclusão em 2026;

(x) No mês de março do ano calendário 2021 foi emitido um CRI, no valor de R\$ 70.000 pela companhia Virgo Securitizadora S.A., em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Tocantins Participações Societárias S.A., com data de conclusão em 2028;

(xi) No mês de julho do ano calendário 2024 foi emitida uma CCB, no valor de R\$ 60.000 pelo Banco Sicoob, em série única, tendo como objetivo o capital de giro, da Buriti Sudeste Participações Ltda., com data de conclusão em 2030;

Covenants

Em agosto de 2023 a Controladora Brasil Terrenos Holding S.A. emitiu Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) 107ª emissão, onde deve assegurar pelo prazo da operação os seguintes covenants:

Dívida líquida bancária dividida pelo patrimônio líquido $\leq 80\%$ conforme descrito na Nota Explicativa nº 13.1 "ii" e Nota Explicativa nº 26 a respectiva evidenciação da dívida líquida vs. Patrimônio Líquido das garantidoras da referida operação, a saber, LMSE Empreendimentos Imobiliários, BRA Empreendimentos Imobiliários, BBRA Empreendimentos Imobiliários, Residencial Cidade Jardim VII.

13.2. Movimentação dos empréstimos e financiamentos

Controladora

Descrição	Saldos em 31/12/2024	Captação	Pagamentos	Juros	Saldos em 30/06/2025
Empréstimos e financiamentos	379.100	274.571	(102.868)	32.911	583.714
Total	379.100	274.571	(102.868)	32.911	583.714

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Captação	Pagamentos	Juros	Saldos em 30/06/2024
Empréstimos e financiamentos	204.772	148.224	(93.370)	16.233	275.859
Total	204.772	148.224	(93.370)	16.233	275.859

Consolidado

Descrição	Saldos em 31/12/2024	Captação	Pagamentos	Juros	Saldos em 30/06/2025
Empréstimos e financiamentos	588.127	274.571	(153.731)	36.891	745.858
Total	588.127	274.571	(153.731)	36.891	745.858

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Captação	Pagamentos	Juros	Saldos em 30/06/2024
Empréstimos e financiamentos	289.961	166.573	(105.561)	23.297	374.270
Total	289.961	166.573	(105.561)	23.297	374.270

13.3. Vencimento dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Até junho de 2026	132.423	186.905	161.613	237.189
De julho de 2026 a junho de 2027	101.823	63.917	139.500	117.070
De julho de 2027 a junho de 2028	87.618	57.444	117.948	91.878
A partir de junho de 2028	261.850	70.834	326.797	141.990
Total	583.714	379.100	745.858	588.127

14. Obrigações tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
IRPJ corrente	60	-	3.554	3.766
CSLL corrente	209	15	2.332	2.227
PIS corrente	-	-	468	478
Cofins corrente	-	-	2.159	2.208
IPTU, ITU, ISTI, IPVA, ITR e taxas	-	-	4.751	6.059s
ISS retido	1	1	220	420
IRRF	7	4	31	26
PIS, Cofins e CSLL retidos	28	13	81	68
Outros impostos	-	-	-	8
Total	305	33	13.596	15.260

15. Tributos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base societária e a fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (art.168 da Instrução Normativa RFB nº 1700/2017 e suas alterações), e a efetiva apropriação da receita em conformidade com a NBC TG 47 – Receita de contrato com cliente.

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

15.1. Ativos fiscais diferidos - Composição do saldo patrimonial - Ativo

Descrição	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Provisão de IRPJ	292	414
Provisão CSLL	204	224
Provisão PIS	123	134
Provisão Cofins	564	620
Total	1.183	1.392

15.2. Tributos diferidos - Composição do saldo patrimonial - Passivo

Descrição	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Provisão de IRPJ	114.160	101.558
Provisão CSLL	60.438	54.727
Provisão PIS	36.285	32.913
Provisão Cofins	167.835	152.221
Total	378.718	341.419
Circulante	49.481	50.324
Não circulante	329.237	291.095

15.3. Movimentação dos impostos diferidos - 30 de junho de 2025

Consolidado	PIS	Cofins	Total PIS e Cofins	IRPJ	CSLL	Total IRPJ e CSLL	Total
Saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2024	32.913	152.219	185.132	101.559	54.728	156.287	341.419
Base de cálculo							
Vendas brutas - Lucro presumido	1.017.161	1.017.161		1.017.161	1.017.161		
Vendas brutas - RET	30.147	30.147		30.147	30.147		
Recebimentos - Lucro presumido	(373.154)	(373.154)		(373.154)	(373.154)		
Recebimentos - RET	(3.689)	(3.689)		(3.689)	(3.689)		
Adiantamento de clientes POC - Lucro	1.561	1.561		1.561	1.561		
Adiantamento de clientes POC - RET	51	51		51	51		
(-) Movimentação no distratos sobre distratos de vendas - Presumido	(280.289)	(280.289)		(280.289)	(280.289)		
(-) Movimentação no distratos sobre distratos de vendas - RET	(1.101)	(1.101)		(1.101)	(1.101)		
(-) Movimentação da provisão de distratos - Presumido	66.345	66.345		66.345	66.345		
(-) Movimentação da provisão de distratos - RET	5.344	5.344		5.344	5.344		
Total	462.376	462.376		462.376	462.376		
Efeitos no resultado							
Alíquota efetiva - Lucro presumido 0,65%	0,65%	3,00%		2,00%	1,08%		
Alíquota efetiva - RET 0,37%	0,37%	1,71%		1,26%	0,66%		
Adições de impostos - Lucro	2.364	10.912		7.274	3.928		
Adições de impostos - RET	94	434		319	167		
Provisão distratos - Lucro presumido	431	1.990		1.327	717		
Provisão distratos - Lucro RET	20	91		67	35		
Reconciliação de impostos diferidos sobre inadimplências	351	1.672		3.354	676		
Total no resultado do período	3.260	15.099	18.359	12.341	5.523	17.864	36.223
Ativos fiscais diferidos - Lucro	(10)	(47)	(57)	(31)	(17)	(48)	(105)
Ativos fiscais diferidos - RET - transferências	-	(1)	(1)	(1)	-	(1)	(2)
Total	(10)	(48)	(58)	(32)	(17)	(49)	(107)
Saldo patrimonial em 30 de junho de 2025	36.163	167.270	203.433	113.868	60.234	174.102	377.535

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Referentes ao período findo em 30 de junho de 2025

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

15.4. Movimentação dos impostos diferidos - 30 de junho de 2024

Consolidado	PIS	Cofins	Total PIS e Cofins	IRPJ	CSLL	Total IRPJ e CSLL	Total
Saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2023	22.932	105.834	128.766	70.296	38.131	108.427	237.193
Base de cálculo							
Vendas brutas - Lucro presumido	1.215.294	1.215.294		1.215.294	1.215.294		
Vendas brutas - RET	8.383	8.383		8.383	8.383		
Recebimentos - Lucro presumido	(338.273)	(338.273)		(338.273)	(338.273)		
Recebimentos - RET	(8.713)	(8.713)		(8.713)	(8.713)		
Adiantamento de clientes POC - Lucro presumido	(59.599)	(59.599)		(59.599)	(59.599)		
Adiantamento de clientes POC - RET	122	122		122	122		
(-) Movimentação no distratos sobre vendas	(120.522)	(120.522)		(120.522)	(120.522)		
Total	696.692	696.692		696.692	696.692		
Efeitos no resultado							
Alíquota efetiva - Lucro presumido	-	-		-	-		
Alíquota efetiva - RET	-	-		-	-		
Adições de impostos - Lucro presumido	5.313	24.523		16.348	8.828		
Adições de impostos - RET	(1)	(4)		(3)	(1)		
Provisão distratos - Lucro presumido	(783)	(3.616)		(1.558)	(841)		
Total no resultado no período	4.529	20.903	25.432	14.787	7.986	22.773	48.205
Ativos fiscais diferidos - Lucro presumido	(386)	(1.767)	(2.153)	(865)	(645)	(1.510)	(3.663)
Ativos fiscais diferidos - RET	1	2	3	3	1	4	7
Incorporação/transferências	2.287	10.557	12.844	6.291	3.368	9.659	22.503
Saldo patrimonial em 30 de junho de 2024	29.363	135.529	164.892	90.512	48.841	139.353	304.245

15.5. Imposto de renda e contribuição social – resultado do período (conciliação alíquota efetiva)

A Companhia constitui imposto diferido ativo em função da adoção do POC, sobretudo, em se tratando dos valores recebidos, há a evidenciação dos tributos correntes. Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes em contratos de longo prazo.

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, no período findo em 30 de junho de 2025, é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Lucro antes dos impostos	319.847	357.401	480.871	690.477
Alíquota combinada	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social	(108.748)	(121.516)	(163.496)	(23.476)
(+/-) Diferença de tributação com base no lucro presumido	107.718	120.831	137.602	(9.477)
despesa com imposto de renda - corrente	(1.030)	(685)	(8.030)	(10.180)
despesa com imposto de renda - diferido	-	-	(17.864)	(22.773)
(=) despesa com imposto de renda e contribuição social - líquida	(1.030)	(685)	(25.894)	(32.953)
Alíquota efetiva	-0,32%	-0,19%	-5,38%	-4,77%

16. Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Distratos a pagar (a)	-	-	24.040	43.217
Contas a pagar por compra de terrenos (b)	-	-	15.698	17.986
Repasses a terreneiros (c)	-	-	371.041	336.902
Provisão para garantia de obras	-	-	2.357	2.357
Obras a realizar (d)	-	50.628	-	-
Dividendos a pagar (e)	100.000	100.000	100.042	100.042
Instrumento de dívida com terreneiro (e)	-	-	286.094	239.611
Diversas	-	3.608	28.487	40.500
Total	100.000	154.236	827.759	780.615
Circulante	-	3.607	178.814	204.797
Não circulante	100.000	150.629	648.945	575.818

(a) Refere-se à estimativa da Administração de reembolsos parciais dos valores já recebidos dos clientes por evento de distratos de operações de vendas de imóveis, contempla acordos de distratos já efetivados e projeção de reembolso parcial dos saldos recebidos dos clientes com atraso superior a 180 dias sobre as contas a receber.

(b) Obrigações referentes a aquisição de áreas de terceiros para fins de loteamento urbano na qual a quitação da referida obrigação se dará no término das obras de infraestrutura e o terceiro (credor) receberá como pagamento em moeda corrente o percentual sobre as contas a receber corrigidas pelo IGPM.

(c) Trata-se do direito a repassar a terreneiros, em função dos lotes vendidos que serão realizados de acordo com o pagamento das parcelas advindas do contrato de compra e venda das unidades imobiliárias.

(d) Refere a valores de orçamento de obras, contabilizados em contrapartida do custo dos imóveis a comercializar, e que serão liquidados conforme o pagamento das obras nos empreendimentos.

(e) Provisão referente ao disposto na NBC TG 48 que dispõe sobre o compromisso firmado no contrato de parceria, dado a razão estimada entre o VGV líquido e esperado na data presente, deduzido dos impostos e despesas de administração, correlacionado à proporção do percentual de participação do terreneiro na SPE; os quais somente se tornarão exigíveis quando da venda dos estoques e o efetivo recebimento financeiro das unidades imobiliárias.

16.1. Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Adiantamento de clientes	-	23	24.346	24.900
Total	-	23	24.346	24.900

(i) Trata-se dos valores recebidos em função das vendas de unidades imobiliárias que em função dos critérios de reconhecimento de receita, não foram reconhecidas como receita de vendas no resultado até que haja a efetiva evolução das obras do empreendimento e respectiva satisfação das obrigações de performance.

17. Provisão para demandas judiciais

A Companhia efetua uma avaliação permanente dos riscos envolvidos em processos cíveis, trabalhistas e tributários que surgiram no decorrer de suas atividades. Essa avaliação é efetuada com base nas informações disponíveis e nos fatores de riscos presentes em cada processo, com base na opinião dos assessores jurídicos da Companhia. Em 30 de junho de 2025, a Companhia era parte em processos de natureza cível, trabalhista e tributário avaliados pelos assessores jurídicos de perda provável resumida a seguir:

Composição em 30 de junho de 2025

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Possível	Provável	Possível	Provável
Cível	-	150	35.068	37.622
Trabalhista	-	-	2.020	1.722
Tributárias	-	-	310	-
Total geral	-	150	37.398	39.344

Composição em 31 de dezembro de 2024

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Possível	Provável	Possível	Provável
Cível	-	-	40.377	41.331
Trabalhista	-	-	407	1.800
Tributárias	-	-	1	-
Total geral	-	-	41.785	43.131

17.1. Movimentação demandas judiciais

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	60.725
Adições	15.097
Incorporação por controladas (i)	2.128
(-) Reversões	(9.866)
(-) Pagamentos	(2.321)
Saldo em 30 de junho de 2024	65.763
Saldo em 31 de dezembro de 2024	43.131
Adições	4.473
(-) Reversões (ii)	(6.785)
(-) Pagamentos	(1.475)
Saldo em 30 de julho de 2025	39.344

(a) Durante o período de 2024, a Companhia adquiriu o controle da Companhia Buriti Imóveis; foram transferidas provisões de demandas judiciais no montante de R\$ 2.128 nesta transação.

17.2. Depósitos judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Depósitos judiciais	-	-	3.498	3.052
Total	-	-	3.498	3.052

18. Patrimônio líquido

18.1. Capital social

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2024, o capital social era representado por 1.000 cotas de R\$ 1,00 (um real) cada. Em 10 de janeiro de 2025, a administração deliberou a alteração do tipo jurídico da Brasil Terrenos, passando de sociedade limitada para sociedade por ações e deliberou em aumentar o capital social da Companhia, que passou a ser representado por 1.574.575.144 ações de R\$ 1,00 (um real) cada, através de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital.

18.1.1. Quadro societário em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Descrição	30/06/2025		31/12/2024	
	Cotas	%	Cotas	%
Sgpenna - Partic. Adm. e Invest. Ltda.	787.788.572	50%	500.000	50%
Mcp Holding Adm. de Ativos Ltda.	787.788.572	50%	500.000	50%
Total	1.575.575.144	100%	1.000.00	100%

18.2. Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (Afac)

São recursos recebidos pela Companhia de seus acionistas destinados ao financiamento operacional das SPes – Companhias de Propósitos Específicos para construção dos loteamentos e, portanto, não serão escopo de devolução, atendendo o disposto nos itens de 19 a 24 do CPC 26(R1).

18.3. Destinação do lucro

Apurado o resultado econômico da Companhia, a distribuição de lucros é feita com base na performance de cada controlada ou coligada e seus respectivos empreendimento. De forma geral, a distribuição é feita na proporcionalidade da participação de cada sócio cotista, salvo acordos previstos em contrato social que autorizam a distribuição desproporcional.

No período findo em junho de 2025 e dezembro de 2024 ocorreu a distribuição de lucros, que foram integralmente pagas durante os respectivos períodos, como segue:

Descrição	30/06/2025		31/12/2024	
	R\$	%	R\$	%
MCP Holding Administração de Ativos Ltda.	(412.378)	51%	(95.297)	38%
SGPENNA - Participação, Adm. e Invest. Ltda.	(81.670)	49%	(154.507)	62%
Total	(165.309)	100%	(249.804)	100%

18.4. Lucro por cota

O lucro básico e diluído por cota, é calculado por meio da divisão do resultado do período atribuído aos sócios controladores, pelo número médio ponderado de ações em circulação no período. Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro diluído por ação é compatível com o lucro básico por cota. O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por cota no período findo em junho de 2025 e 2024:

Descrição	Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido atribuído a controladores	318.817	356.807
Número médio de ações	1.000	1.000
Lucro básico e diluído por cota	318,82	356,81

18.5. Movimentação de não controladores

A participação de não controladores, é caracterizada pela parte do patrimônio líquido da controlada não atribuível, direta ou indiretamente, à controladora, considerando os seus respectivos percentuais de participação societária.

Atualmente no modelo de negócios da Companhia, é realizado contratos de parceria imobiliária, considerando o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários. Em virtude desse formato operacional, os parceiros terrenos fazem parte da constituição das SPEs (Sociedades com propósito específico), onde os terrenos são repassados em formato de aporte de capital, para o desenvolvimento do negócio. Todavia, a remuneração de tais parceiros consiste em repasse de percentuais pré-estabelecidos, em instrumentos de parceria imobiliária, sobre o VGV líquido, não se atrelando ao lucro contábil das SPEs, mas sim a movimentação financeira de suas respectivas carteiras, destaca-se que a apuração dos resultados e distribuição dos lucros podem se dar de forma desproporcional, em conformidade com o disposto entre as partes e legislação civil ordinária, redação dada pelo Art. 1.007 do Código Civil/2002. Essa particularidade no modelo de negócio, ocasiona eventualmente em movimentações de não controladores no patrimônio líquido, considerando a respectiva equivalência desproporcional, baseada no ganho e/ou na perda de tais movimentos de distribuição de lucros em regime de competência.

Muito embora os lucros atribuíveis aos não controladores evidenciados nas demonstrações consolidadas afetem significativamente os números apresentados a Companhia controladora mantém o controle operacional sobre as operações consolidadas.

19. Receita operacional líquida

Descrição	Consolidado			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Resultado				
Receita de venda	488.061	1.042.675	730.829	1.215.145
(-) Distratos	(121.525)	(284.971)	(78.447)	(161.000)
(-) Impostos incidentes sobre as receitas	(10.619)	(30.523)	(23.885)	(39.148)
Total	355.917	727.181	628.497	1.014.997

19.1. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e NBC TG 47 – “Receitas de contratos com clientes”, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrerem podem ser apresentados conforme segue:

a) Resultados de vendas de imóveis a apropriar

Resultado de vendas de imóveis a apropriar	30/06/2025	31/12/2024
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos	12.575.819	11.877.762
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(11.661.581)	(10.870.418)
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	914.238	1.007.344
Custos orçados dos imóveis vendidos	2.348.891	1.897.886
Custos incorridos apropriados	(2.091.602)	(1.669.351)
Compromissos com custos orçados a apropriar	257.289	228.535
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	656.949	778.809

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

b) Custos incorridos e a incorrer das unidades em estoques

	30/06/2025	31/12/2024
Custo incorrido das unidades em estoque	868.485	696.614
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	497.656	449.714
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	1.366.141	1.146.328

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

c) Patrimônio de afetação

A incorporação imobiliária do Residencial Buriti Garden Prime situado no município de Presidente Prudente – SP, ainda em fase de construção está inserido no “Patrimônio de Afetação”, em observância à Lei nº 10.931/04.

20. Custo dos imóveis comercializados

Descrição	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Resultado				
Custos dos imóveis vendidos	(108.631)	(220.911)	(169.752)	(251.967)
(+) Distratos	21.886	58.942	13.351	35.307
Total	(86.745)	(161.969)	(156.401)	(216.660)

21. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Resultado				
Salários e encargos	(4.213)	(8.130)	(2.924)	(5.711)
Serviços de terceiros	(4.103)	(6.902)	(2.556)	(4.807)
Manutenção de estoque	(10)	(30)	(912)	(1.553)
Despesas legais	(358)	(1.583)	(1.019)	(1.319)
Taxas e emolumentos	(168)	(723)	(78)	(150)
Depreciação e amortização	72	(157)	(224)	(403)
Ocupação	(315)	(617)	(90)	(152)
Transporte	-	-	(76)	(167)
Outros	(1.375)	(2.129)	(1.209)	(2.177)
Total	(10.470)	(20.271)	(9.088)	(16.439)

Descrição	Consolidado			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Resultado				
Salários e encargos	(10.840)	(21.111)	(8.460)	(16.366)
Serviços de terceiros	(10.296)	(19.354)	(9.599)	(16.507)
Manutenção de estoque	(1.795)	(3.688)	(5.527)	(11.263)
Despesas legais	(1.296)	(3.450)	(1.725)	(2.611)
Taxas e emolumentos	(1.714)	(3.192)	(1.524)	(3.570)
Depreciação e amortização	(4.548)	(5.466)	(2.998)	(5.619)
Ocupação	(411)	(884)	(648)	(1.231)
Transporte	(408)	(870)	(590)	(1.247)
Outros	(6.867)	(19.621)	(1.522)	(6.527)
Total	(38.175)	(77.636)	(32.593)	(64.941)

(a) No segundo trimestre de 2025, as despesas operacionais da controladora totalizaram R\$ 10.470, frente a R\$ 9.088 no mesmo período de 2024. No acumulado do semestre, as despesas somaram R\$ 20.271 em 2025, ante R\$ 16.439 em 2024. O aumento decorre, principalmente, de maiores gastos com salários, serviços de terceiros e despesas legais.

22. Despesas comerciais

Descrição	Controladora			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Resultado				
Comissões e bonificações	(31)	(62)	-	-
Outros	(2)	(3)	-	-
Total	(33)	(65)	-	-

Descrição	Consolidado			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Resultado				
Comissões e bonificações	(9.461)	(17.343)	(8.515)	(17.841)
Serviços profissionais	(1.448)	(1.978)	(785)	(1.819)
Propaganda e publicidade	(1.316)	(1.405)	(611)	(1.257)
Stand de venda	(605)	(1.147)	(94)	(185)
Outros	(538)	(728)	(705)	(1.550)
Total	(13.368)	(22.601)	(10.710)	(22.652)

23. Resultado financeiro líquido

Descrição	Controladora			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Descontos obtidos	-	9	19	53
Rendimento de aplicação financeira	2.699	5.705	472	657
Variações monetárias ativas	-	-	38	106
Total - receitas	2.699	5.714	529	816
Juros e correções sobre empréstimos e financiamentos	(15.696)	(32.911)	(8.804)	(16.233)
Tarifas e comissões bancárias	(9)	(14)	(455)	(467)
Juros de mora e multas	-	-	(5)	(6)
Variações monetárias passivas	(5.451)	(8.653)	(4.997)	(5.048)
IOF	(2)	(9)	(2)	(5)
Total - despesas	(21.158)	(41.587)	(14.263)	(21.759)
Resultado financeiro líquido	(18.459)	(35.873)	(13.734)	(20.943)

Descrição	Consolidado			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Receitas				
Juros, multas e correção atraso	5.108	10.300	5.128	10.008
Descontos obtidos	565	963	163	391
Rendimento de aplicação financeira	2.833	5.976	520	803
Variações monetárias ativas	-	-	40	107
Total	8.506	17.239	5.851	11.309
Despesas				
Juros e correções sobre empréstimos e financiamentos	(16.946)	(36.891)	(11.755)	(23.405)
Desconto concedidos	-	-	(816)	(1.178)
Tarifas e comissões bancárias	(444)	(840)	(48)	(96)
Juros de mora e multas	(8)	(18)	(305)	(361)
Juros sobre arrendamentos	(5)	(13)	-	-
Variações monetárias passivas	(6.315)	(10.729)	(5.469)	(6.438)
IOF	(10)	(55)	(25)	(65)
Outras	-	(8)	(4)	(5)
Total	(23.728)	(48.553)	(18.422)	(31.548)
Resultado financeiro líquido	(15.222)	(31.314)	(12.571)	(20.239)

24. Outras receitas e despesas operacionais

Descrição	Controladora			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Resultado				
Provisões para contingências (a)	(150)	(128)	-	-
Outros	-	-	-	5
Total	(150)	(128)	-	5

Descrição	Consolidado			
	De 01/04/2025 a 30/06/2025	De 01/01/2025 a 30/06/2025	De 01/04/2024 a 30/06/2024	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Resultado				
Provisões para contingências	(1.857)	3.787	-	2.910
Provisões inadimplência (a)	61.349	26.546	11.257	19.345
Outros	2.197	4.364	(6.333)	(24.986)
Total	61.689	34.697	4.924	(2.731)

a) Referem-se basicamente a movimentação líquida dos efeitos de provisão para perdas por inadimplência/distratos, líquidas dos efeitos em custos e valores a pagar.

25. Segmentos operacionais

A Companhia possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária, com o foco em loteamentos urbanos. A Companhia está organizada, e tem o seu desempenho avaliado, como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda; e
- As operações trabalham para mais do que um empreendimento. As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

26. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 13 e partes relacionadas detalhadas na Nota Explicativa nº 7.2 (a), deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido (que inclui capital, Afac e reservas de lucros).

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos	583.714	379.100	745.858	588.127
Partes relacionadas	33.558	72.062	58.794	83.129
Arrendamentos a pagar	4.647	5.253	5.577	6.243
Caixa e equivalente de caixa	(100.119)	(119.660)	(150.166)	(169.925)
Dívida líquida (A)	521.800	336.755	660.063	507.574
Total de patrimônio líquido (B)	3.067.931	2.874.253	4.280.403	4.000.609
(=) Relação dívida líquida s/ capital	17,01%	11,72%	15,42%	12,69%

(i) Evidenciação da dívida líquida da controladora constante no Termo da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais conforme descrito na Nota Explicativa nº 13.1, letra “ii”.

b) Adimplemento das obrigações garantidas

Descrição	Devedora			Garantidoras		
	Brasil Terrenos	LMSE	BBRA	BRA	Res. Cidade Jd. VII	Total
Empréstimos e financiamentos	583.714	-	-	-	-	583.714
Mútuos a pagar a partes relacionadas	4.647	1.797	-	-	-	6.444
Arrendamento a pagar	34.479	-	-	-	-	34.479
(-) Caixa e equivalente de caixa	(100.119)	(3.284)	(92)	(522)	(693)	(104.710)
Dívida líquida (A)	522.721	(1.487)	(92)	(522)	(693)	519.927
Total patrimônio líquido (B)	3.067.931	470.618	11.002	56.455	110.087	3.716.094
(=) Relação dívida atualizada sobre capital	17,04%	(0,32)%	(0,83)%	(0,92)%	(0,63)%	13,99%

(i) Evidenciação do *Loan To Value* (LTV) que será calculado pelo saldo devedor atualizado do CRI 107a emissão no Termo da 1ª (primeira) Emissão de notas comerciais escriturais das Companhias LMSE Empreendimentos Imobiliários, BRA Empreendimentos Imobiliários, BBRA Empreendimentos Imobiliários e Residencial Cidade Jardim VII.

c) Categorias de instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativos financeiros a custo amortizado				
Caixa e equivalente de caixa	100.119	119.660	150.166	169.925
Contas a receber	-	-	5.572.808	5.106.356
Adiantamentos efetuados para investimentos em outros empreendimentos	9.588	8.474	41.185	35.991
Mútuos a receber de partes relacionadas	920	1.020	21.954	20.376
Créditos por venda de investimentos	349.467	361.071	13.872	13.174
Passivos financeiros a custo amortizado				
Fornecedores	1.719	746	19.778	26.336
Empréstimos e financiamentos	583.714	379.100	745.858	588.127
Adiantamentos recebidos de parceiros	42.500	47.500	43.939	48.939
Mútuos a pagar a partes relacionadas	33.558	72.062	58.794	83.129
Obrigações na compra de investimentos	414.669	406.696	501.891	500.138

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

(i) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de a Companhia não conseguir repassar a correção monetária e os juros contratuais pactuados com os promitentes compradores pelas condições de mercado, o que pode afetar os resultados e até tornar-se um projeto inviável financeiramente ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de loteamento podem diminuir;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que serão capazes de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes do lançamento do loteamento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para os respectivos loteamentos.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes ou de instituições financeiras depositárias de recursos de caixa e equivalentes de caixa, o que levaria ao prejuízo financeiro. As atividades operacionais da Companhia, principalmente em relação às contas a receber de clientes, e as atividades de investimento, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras e outros instrumentos financeiros, geram exposição da Companhia ao referido risco de crédito.

A Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito e distrato, vide Nota Explicativa nº 5.

(iii) Exposição a riscos cambiais

A Companhia não está diretamente exposta aos riscos cambiais por não possuir transações em moeda estrangeira.

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

Os resultados financeiros da Companhia estão influenciados por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto: **(i)** sobre as vendas dos loteamentos e os repasses dos clientes aos bancos; **(ii)** sobre despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, **(iii)** sobre contratos compra e venda indexados a taxas de juros variáveis; e **(iv)** sobre as receitas de juros geradas dos saldos de caixa e investimento.

Controladora	Taxa	30/06/2025	Índice provável	Cenário provável
Variação				
Aplicação financeira	82% do CDI	99.330	CDI 11,62%	11.542

Consolidado	Taxa	30/06/2025	Índice provável	Cenário provável
Variação				
Aplicação financeira	82% do CDI	106.503	CDI 11,62%	12.376
Contas a receber	IGPM + 6,9% fixo (13,9%)	5.572.808	IGPM + 6,9% fixo (13,9%)	774.620

(v) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. Pode ser definido pela possibilidade de não cumprir com as obrigações associadas aos passivos financeiros que serão liquidados com caixa e equivalentes de caixa ou aplicações financeiras, tais como o saldo de fornecedores, salários a pagar, tributos e encargos sociais a recolher, empréstimos e financiamentos, e outros passivos.

Exceto pelo passivo com partes relacionadas, que não tem data definida de liquidação, os principais exigíveis da Companhia apresentam vencimento em curto prazo.

e) Concentração de risco

A Companhia mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração, de baixo risco e atreladas ao CDI.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia em 30 de junho de 2025, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações contábeis.

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

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da administração.

O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Durante o período findo em junho de 2025, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

27. Transações que não afetam caixa

Para o período findo em 30 de junho de 2025 e 2024, a Companhia não apresentou transações de financiamentos que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Incorporação de acervo líquido de controladas adquiridas no período	-	-	-	445.125
Transferência/cessão de ativos e dívida vinculados (aeronave – Conforme Nota explicativa nº 12 e 15)	(107.085)	-	(107.085)	-
Reconhecimento e remensuração de contratos de arrendamentos (direito de uso e passivos de arrendamentos)	1	3.932	519	4.772
Reconhecimento de contratos de arrendamentos (direito de uso e passivos de arrendamentos) por incorporação	-	-	-	2.526

28. Cobertura de seguros

A Companhia não adota o procedimento de contratar cobertura de seguros. A suficiência da cobertura de seguros não faz parte do escopo dos auditores independentes.

29. Eventos subsequentes

No mês de agosto de 2025, a Companhia emitiu junto a Opea Securitizadora S.A., 700.000 certificados de recebíveis imobiliários (CRI), no valor nominal e unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 03 séries de 124.964, 233.196 e 341.840 unidades, totalizando R\$ 700.000. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pela 7ª (sétima) Emissão de notas comerciais escriturais, em 03 (três) séries, respectivamente, para colocação privada, da Brasil Terrenos Holding S.A. (“Devedora”), da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, na forma de aval, outorgada pela MCP Holding Administração de Ativos Ltda. e a SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda. As parcelas terão seu vencimento final em 16 de agosto de 2032.

* * * * *