

**PPP Habitacional SP Lote 1 S.A.**

CNPJ: 21.876.833/0001-90

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Aos

Administradores e Acionista da

PPP Habitacional SP Lote 1 S.A.

São Paulo - SP

A Administração da PPP Habitacional SP Lote 1 S.A., cumprindo as determinações legais e estatutárias, submete à apreciação da Acionista o Balanço Patrimonial, as Demonstrações de Resultado e das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

A PPP Habitacional SP Lote 1 S.A. foi constituída em 26 de janeiro de 2015, com sede em São Paulo, e tem como objeto social, único e exclusivo, executar o objeto previsto no Contrato, firmado com o Governo do Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo.

A administração registra seu agradecimento à acionista pela confiança depositada na condução das atividades e na execução da estratégia corporativa ao longo do exercício. Estendemos nossos reconhecimentos aos colaboradores, cujo comprometimento foi essencial para o desempenho operacional da companhia. Agradecemos, igualmente, aos clientes pela preferência por nossos produtos e serviços e aos fornecedores pela parceria e suporte prestados. Reconhecemos, ainda, a contribuição de todas as partes interessadas que, direta ou indiretamente, colaboraram para os resultados financeiros e para a continuidade dos negócios da empresa.

**BALANÇO PATRIMONIAL 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**  
(VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS)

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Ativo circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	48.839	27.902
Contas a receber	80.511	68.796
Estoques	72.927	121.956
Impostos a recuperar	330	51
Despesas antecipadas	3.149	5.171
Créditos diversos	1.724	2.578
<b>Total do Ativo circulante</b>	<b>207.480</b>	<b>226.454</b>
<b>Ativo não circulante</b>		
Contas a receber	395.505	331.768
Estoques	-	-
Créditos diversos	3.459	3.458
Depósitos judiciais	714	571
Imobilizado	3.029	5.625
Intangível	8	31
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>402.715</b>	<b>341.453</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>610.195</b>	<b>567.907</b>
	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Passivo circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	5.031	10.881
Fornecedores	3.235	3.108
Obrigações trabalhistas e tributárias	9.775	9.809
Imposto de Renda e Contribuição Social	5.350	4.003
Adiantamento de clientes	37.235	60.341
Obrigações por Permutas	4.004	5.130
Outras Contas a pagar	6.300	10.687
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>70.930</b>	<b>103.959</b>
<b>Passivo não circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	14.557	27.833
Adiantamento de clientes	33.693	50.345
Obrigações Tributárias	24.243	23.145
Imposto de Renda e Contribuição Social	30.974	27.974
Dividendos a pagar	53.453	26.127
Provisão para Riscos	1.212	15.416
Outras Contas a Pagar	1.115	2.204
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>159.247</b>	<b>173.044</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	91.954	91.954
Reserva legal	18.391	18.391
Reserva de lucros retidos	235.685	140.208
	346.030	250.553
Participação de não controladores	33.988	40.351
<b>Total do Patrimônio líquido</b>	<b>380.018</b>	<b>290.904</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>610.195</b>	<b>567.907</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS)**

**1. Políticas contábeis**

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a Lei das Sociedades por Ações bem como os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto, pela valorização de determinados ativos e passivos financeiros, os quais, quando aplicável, são mensurados pelo valor justo.

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia.

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS)**

	Capital Social		Reserva de Lucros		Participações de não controladores	Total
	Integralizado	Reserva Legal	Reserva de lucros retidos	Lucros acumulados		
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>91.954</b>	<b>18.391</b>	<b>110.263</b>	-	<b>220.608</b>	<b>249.399</b>
Aumento de Capital	-	-	-	-	12.624	12.624
Lucro líquido do exercício	-	-	-	93.272	93.272	92.208
<b>Destinações:</b>						
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(23.318)	(23.318)	(23.318)
Realização da reserva de lucros	-	-	-	(40.009)	(40.009)	(40.009)
Constituição da reserva de lucros	-	-	29.945	(29.945)	-	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2024</b>	<b>91.954</b>	<b>18.391</b>	<b>140.208</b>	-	<b>250.553</b>	<b>290.904</b>
Aumento de Capital	-	-	-	-	(17.261)	(17.261)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	127.302	127.302	10.898
<b>Destinações:</b>						
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(31.825)	(31.825)	(31.825)
Realização da reserva de lucros	-	-	-	-	-	-
Constituição da reserva de lucros	-	-	95.477	(95.477)	-	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2025</b>	<b>91.954</b>	<b>18.391</b>	<b>235.685</b>	-	<b>346.030</b>	<b>380.018</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS)**

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>127.302</b>	<b>93.272</b>
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício		
Depreciação e amortização	1.531	1.919
Baixas do ativo imobilizado	1.612	519
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(14.204)	12.693
Impostos provisionados e não pagos	5.189	1.746
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>121.430</b>	<b>110.149</b>
<b>(Aumento) redução dos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(75.452)	(42.720)
Estoques	49.029	(31.749)
Depósitos judiciais	(143)	(325)
Cretores diversos	574	(1.927)
Despesas antecipadas	2.022	3.063
<b>(Aumento) redução dos passivos operacionais</b>		
Obrigações trabalhistas e tributárias	222	1.332
Fornecedores	(5.349)	(12.996)
Compromissos por permuta	(1.126)	502
Adiantamento de clientes	(39.758)	(1.003)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>51.449</b>	<b>24.326</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Acréscimo do imobilizado	(544)	(5.019)
Acréscimo do intangível	23	23
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(521)</b>	<b>(4.996)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Ingresso de empréstimos	14.624	77.047
Amortização dos empréstimos	(33.752)	(38.333)
Dividendos pagos	(4.500)	(34.480)
Lucros Distribuídos	-	(40.009)
Aumento (redução) de não controladores	(6.363)	11.560
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>(29.991)</b>	<b>(24.215)</b>
<b>Aumento (diminuição) saldos de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>20.937</b>	<b>(4.885)</b>
<b>Variação líquida no exercício</b>		
Disponibilidades e aplicações financeiras no início do exercício	27.902	32.787
Disponibilidades e aplicações financeiras no final do exercício	48.839	27.902
<b>Aumento (redução) saldos de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>20.937</b>	<b>(4.885)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**1.1. Principais práticas contábeis**

a) **Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária**

Reconhecimento de receita

As receitas de incorporação imobiliária são reconhecidas à medida do andamento financeiro, representado pelo quociente do custo de obra incorrido sobre os custos totais orçados, aplicados sobre os totais dos contratos firmados.

Reconhecimento de custos e despesas

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos.

b) **Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e para investimentos de longo prazo. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor e resgatável em até 3 meses.

c) **Contas a receber**

O Contas a Receber refere-se aos créditos a receber de clientes provenientes dos contratos firmados, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizados em conformidade com

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS)**

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Receita Operacional Líquida	296.422	252.783
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(139.300)	(121.091)
<b>Lucro bruto</b>	<b>159.122</b>	<b>131.692</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais:</b>		
Despesas gerais e administrativas	(5.270)	(5.360)
Despesas comerciais	(4.727)	(2.175)
Despesas tributárias	(27)	(26)
Outras receitas (despesas) operacionais	703	(1.305)
	(9.321)	(8.866)
<b>Resultado financeiro</b>		
Despesas financeiras	(9.611)	(26.937)
Receitas financeiras	10.307	6.307
	696	(20.630)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>150.497</b>	<b>102.196</b>
Imposto de renda e contribuição social	(12.297)	(9.988)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>138.200</b>	<b>92.208</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido atribuível aos acionistas:</b>		
Não controladores	10.898	(1.064)
Controladores	127.302	93.272

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

suas respectivas cláusulas contratuais. Para os créditos decorrentes de contratos relativos às unidades imobiliárias não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na Nota 1.1.a.

A parcela da carteira de contas a receber reconhecida nas demonstrações financeiras de acordo com os procedimentos da Nota 1.1.a é demonstrada pelo seu valor presente de realização.

d) **Imobilizado**  
São apresentados pelo custo, líquido da depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se for o caso. As depreciações são computadas pelo método linear, levando em consideração as taxas descritas na Nota 4 e reconhecidas no resultado do período. O valor residual e a vida útil estimada dos bens são revisados e ajustados, se necessário, na data de encerramento do exercício.

e) **Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes**  
Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resulte em benefícios econômicos futuros.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

f) **Impostos**  
As alíquotas de impostos e as leis tributárias usadas para calcular o montante de impostos são aquelas que estão em vigor na data do balanço em que a Companhia opera e gera receita tributável.

A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

g) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos**  
Os ativos e passivos monetários de longo prazo, quando existentes, são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

h) **Redução ao valor recuperável (Impairment)**  
A Companhia avalia, ao menos uma vez ao ano, a indicação de fatores que acarretariam a redução ao valor recuperável dos bens de investimentos, ativo imobilizado e intangível. Para o exercício de 2025 não foram identificados fatores que possam acarretar redução dos valores desses ativos.

i) **Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços são "Programa de Integração Social" (PIS) e "Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social" (COFINS).**

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	DIRETORIA	CONTROLLER	CONTROLLER
Lucas Botelho Mattos	Lucas Botelho Mattos	Lucas Botelho Mattos	Alexsandro P. Cardoso
Tárcio J. A. F. Barbosa	Hubert E. de Carvalho	Leigmar M. C. Martins	Contador-CRC MG 095.661/0-5
Oswaldo A. M. Junior		Contadora-CRC MG 069.270-0	

**1.2. Julgamentos e estimativas**

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas, no seu melhor julgamento, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, assim como os valores de receitas, custos e despesas.

**2. Caixa e equivalentes de caixa**

A Companhia, seguindo suas políticas de aplicações de recursos, tem mantido suas aplicações financeiras em investimentos de baixo risco junto a instituições financeiras de primeira linha no Brasil. Dado o perfil de liquidez imediata das aplicações, elas são consideradas como equivalentes de caixa.

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	356	13.187
Aplicações Financeiras	48.483	14.715
<b>Total Caixa e Equivalentes a Caixa</b>	<b>48.839</b>	<b>27.902</b>

**3. Contas a receber**

Clientes de incorporação imobiliária	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Total de contas a receber</b>	<b>476.016</b>	<b>400.564</b>
(-) Parcelas de curto prazo	80.511	68.796
(=) Parcelas de longo prazo	395.505	331.768

**4. Imobilizado**

	%Tx a.a. Deprec.	Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
Máquinas e equipamentos	10	2.618	2.651
Veículos	20	1.043	1.043
Computadores	20	1.739	1.597
Estandes de vendas	-	-	1.215
Bens de arrendamento	-	4.768	4.764
<b>Total Imobilizado</b>		<b>10.168</b>	<b>11.270</b>
(-) Depreciação acumulada		(7.139)	(5.645)
<b>Total do Imobilizado líquido</b>		<b>3.029</b>	<b>5.625</b>

A movimentação do imobilizado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	Consolidado			
	31/12/2024	Custos	Baixas	Depreciações
Veículos	420	-	-	(180)
Máquinas e equipamentos	741	7	(1)	(116)
Computadores	588	142	-	(264)
Bens de arrendamento	2.663	-	-	(971)
Estandes de vendas	1.213	398	(1.611)	-
<b>Total</b>	<b>5.625</b>	<b>547</b>	<b>(1.612)</b>	<b>(1.531)</b>

**5. Patrimônio líquido**

**5.1. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2025, o Capital Social, totalmente subscrito é de R\$ 91.954 representado por 91.954.453 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal que já se encontra totalmente integralizado.

**5.2. Reserva de lucros**

**5.2.1. Reserva legal**

Constituída à alíquota de 5% sobre o lucro do exercício, até atingindo o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

**5.2.2. Reserva de retenção de lucros**

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia.

**5.3. Dividendos mínimos obrigatórios**

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo obrigatório de 25%, que é calculado com base no lucro líquido, ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

Conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), artigo 193, a Companhia informa que o saldo da reserva legal já atingiu o percentual máximo permitido, correspondente a 20% do capital social. Dessa forma, não houve apropriação de novos valores para essa reserva no presente exercício social.

O cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios está demonstrado abaixo: