

EMBARÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Praça dos Expedicionários, 19, Cj. 171, Gonzaga, CEP 11.065-500, Santos-SP CNPJ- 54.414.200/0001-10

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

30/11/2025

EMBARÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Praça dos Expedicionários, 19, Cj. 171, Gonzaga, CEP 11.065-500, Santos-SP CNPJ- 54.414.200/0001-10

BALANÇO PATRIMONIAL DO PERÍODO ENCERRADO EM 30/11/2025**ATIVO**

Vrs. expressos em Reais

	30/11/2025	%	31/12/2024	%
ATIVO CIRCULANTE				
Disponível				
Bancos	1,00	0,00	1,00	0,00
Aplicações Financeiras	36.310.250,54	54,19	15.610.953,82	33,67
Total do Disponível	36.310.251,54	54,19	15.610.954,82	33,67
Créditos a Receber				
Outros Recebimentos	80.712,88	0,12	126.565,36	0,27
Total de Créditos a Receber	80.712,88	0,12	126.565,36	0,27
Estoques				
Estoque de Imóveis	30.412.270,83	45,38	30.412.270,83	65,59
Total dos Estoques	30.412.270,83	45,38	30.412.270,83	65,59
Outros Créditos	-	-	1.038,76	0,00
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	66.803.235,25	99,69	46.150.829,77	99,54
ATIVO NÃO CIRCULANTE				
Investimentos	205.707,67	0,31	211.522,55	0,46
Imobilizado				
Computadores e Periféricos	3.463,17	0,01	3.463,17	0,01
Depreciação e Amortização Acumulada	(808,08)	(0,00)	(173,16)	(0,00)
Total do Imobilizado	2.655,09	0,00	3.290,01	0,01
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	208.362,76	0,31	214.812,56	0,46
TOTAL DO ATIVO	67.011.598,01	100,00	46.365.642,33	100,00

Reconhecemos a exatidão da Demonstração acima.

Santos- SP, 30 de novembro de 2.025.

EMBARÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Praça dos Expedicionários, 19, Cj. 171, Gonzaga, CEP 11.065-500, Santos-SP CNPJ- 54.414.200/0001-10

BALANÇO PATRIMONIAL DO PERÍODO ENCERRADO EM**30/11/2025**

PASSIVO		Vrs. expressos em Reais		
	30/11/2025	%	31/12/2024	%
PASSIVO CIRCULANTE				
Contas a Pagar				
Fornecedores Diversos	5.028,28	0,01	1.875,00	0,00
Outros Fornecedores	-	-	-	-
Total de Fornecedores	5.028,28	0,01	1.875,00	0,00
Obrigações Fiscais e Tributárias	830.349,49	1,24	1.054.566,84	2,27
Outras Obrigações	1.000,34	0,00	163,03	0,00
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	836.378,11	1,25	1.056.604,87	2,28
PASSIVO NÃO CIRCULANTE				
Depósito em Garantia (Caução)	22.115,58	0,03	-	-
Outras Obrigações de longo prazo	-	-	-	-
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	22.115,58	0,03	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital Social				
Capital Subscrito	39.440.639,42	58,86	39.440.639,42	85,06
Capital a Integralizar	-	-	-	-
Total Capital Social Integralizado	39.440.639,42	58,86	39.440.639,42	85,06
Reservas de Capital				
Ajustes de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-
Reservas de Lucros				
Lucros Acumulados	25.266.281,66	37,70	5.574.978,14	12,02
Reserva Legal	1.446.183,24	-	293.419,90	-
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	66.153.104,32	98,72	45.309.037,46	97,72
TOTAL DO PASSIVO	67.011.598,01	100,00	46.365.642,33	100,00

Reconhecemos a exatidão da Demonstração acima.

Santos- SP, 30 de novembro de 2.025.

EMBARÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Praça dos Expedicionários, 19, Cj. 171, Gonzaga, CEP 11.065-500, Santos-SP CNPJ- 54.414.200/0001-10

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM**30/11/2025**

Vrs Expressos em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	30/11/2025		31/12/2024	
	R\$	%	R\$	%
RECEITA OPERACIONAL BRUTA				
Receitas com Aluguéis e Adm de Imóveis	25.642.561,12	100,00	14.705.920,58	100,00
Outras Receitas	-	-	-	-
= RECEITA OPERACIONAL BRUTA	25.642.561,12	100,00	14.705.920,58	100,00
Impostos sobre vendas	(935.953,49)	3,65	(536.766,05)	3,65
= RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	24.706.607,63	96,35	14.169.154,53	96,35
= LUCRO BRUTO OPERACIONAL	24.706.607,63	96,35	14.169.154,53	96,35
DESPESAS OPERACIONAIS				
Despesas Gerais e Administrativas	891.875,46	3,48	70.582,86	0,48
Despesas Tributárias	49.346,28	0,19	7.044.902,42	47,91
Despesas Financeiras	2.450,56	0,01	689,22	0,00
Despesas c/ Depreciações/Amortizações	634,92	0,00	173,16	0,00
Outras Despesas Operacionais	5.814,88	0,02	3.488,88	0,02
TOTAL DAS DESPESAS OPERACIONAIS	(950.122,10)	3,71	(7.119.836,54)	48,41
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS				
Receitas Financeiras	3.131.351,49	12,21	245.514,03	1,67
Outras Receitas Operacionais	-	-	-	-
TOTAL DE OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	3.131.351,49	12,21	245.514,03	1,67
= LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL	26.887.837,02	104,86	7.294.832,02	49,60
PROVISÃO P/ CSLL	(1.020.327,39)	3,98	(389.077,93)	2,65
PROVISÃO P/ IMPOSTO DE RENDA	(2.812.242,77)	10,97	(1.037.356,05)	7,05
= LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	23.055.266,86	89,91	5.868.398,04	39,91

Reconhecemos a exatidão da Demonstração acima.

Santos- SP, 30 de novembro de 2.025.

EMBARÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Praça dos Expedicionários, 19, Cj. 171, Gonzaga, CEP 11.065-500, Santos-SP CNPJ- 54.414.200/0001-10

DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS EM 30/11/2025

Vrs. expressos em Reais

	30/11/2025	31/12/2024
1- ORIGENS		
> Lucro Líquido do Exercício	23.055.266,86	5.868.398,04
> Depreciação e Amortização	634,92	173,16
> Baixa e ajuste do Imobilizado/Investimentos	5.814,88	
> Aumento no Passivo não circulante	22.115,58	
> Integralização do Capital Social	-	39.440.639,42
TOTAL DAS ORIGENS	23.083.832,24	45.309.210,62
2- APLICAÇÕES		
< Aquisição de Imobilizado	-	3.463,17
< Aquisição de Investimentos	-	211.522,55
< Distribuição de Lucros (antecipação)	2.211.200,00	-
TOTAL DAS APLICAÇÕES	2.211.200,00	214.985,72
3- AUMENTO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	20.872.632,24	45.094.224,90

DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO EM 30/11/2025

Vrs. Expressos em Reais

	30/11/2025	31/12/2024
ATIVO CIRCULANTE	66.803.235,25	46.150.829,77
PASSIVO CIRCULANTE	(836.378,11)	(1.056.604,87)
CAPITAL CIRCULANTE FINAL	65.966.857,14	45.094.224,90
CAPITAL CIRCULANTE INICIAL	45.094.224,90	-
AUMENTO DO CAP. CIRCULANTE LÍQUIDO	20.872.632,24	45.094.224,90

Reconhecemos a exatidão das demonstrações acima.

Santos- SP, 30 de novembro de 2.025.

EMBARÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Praça dos Expedicionários, 19, Cj. 171, Gonzaga, CEP 11.065-500, Santos-SP CNPJ- 54.414.200/0001-10

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LÍQUIDO EM 30/11/2025

Valores expressos em Reais

DATA	HISTÓRICO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA	RESERVA DE	TOTAL DO
		INTEGRALIZADO	LEGAL	LUCROS	P. LÍQUIDO
31/12/2023	Saldo de Balanço		-		-
31/12/2024	Integralização do Cap Social	39.440.639,42	-	-	39.440.639,42
31/12/2024	Lucro do Exercício		-	5.868.398,04	5.868.398,04
31/12/2024	Reserva Legal	-	293.419,90	(293.419,90)	-
31/12/2024	Saldo de Balanço	39.440.639,42	293.419,90	5.574.978,14	45.309.037,46
30/11/2025	Antecipação de Lucros			(2.211.200,00)	(2.211.200,00)
30/11/2025	Lucro do Exercício	-	-	23.055.266,86	23.055.266,86
30/11/2025	Reserva Legal		1.152.763,34	(1.152.763,34)	-
30/11/2025	Saldo atual	39.440.639,42	1.446.183,24	25.266.281,66	66.153.104,32

Reconhecemos a exatidão da Demonstração acima.

Santos- SP, 30 de novembro de 2.025.

NOTA 01 - DAS OPERAÇÕES

A Sociedade foi constituída em 21/03/2024 e para consecução de suas atividades adota os seguintes objetivos sociais: Administração, desenvolvimento e gestão de empreendimentos imobiliários; Compra, venda e locação de imóveis próprios; Participação em outras sociedades na qualidade de sócia acionista.

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

- a) Da elaboração- As demonstrações foram elaboradas a partir de diretrizes contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações, para contabilização das operações, associadas às Normas Brasileiras de Contabilidade. A Lei das Sociedades por ações nº 6.404/76 foi alterada em parte pela Lei nº 11.638/2007 e a Lei nº 11.941/2009, inclusive a Norma Contábil NBC T 19,41.
- b) Da apresentação- As demonstrações contábeis foram levantadas em 30/11/2025, todas suas peças, ou seja, Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos, Demonstração da Variação do Capital Circulante Líquido, a Dem. das Mut. do Pat. Líquido e a Dem. do Fluxo de Caixa.
Embora a Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos não seja mais obrigatória, a Sociedade a manteve.

NOTA 03 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- a) Regime contábil- As operações são registradas com observância ao regime de competência;
- b) Operações ativas e passivas- São demonstradas pelos valores de realização ou de exigibilidade, incluindo, quando aplicável, os rendimentos, os encargos e variações monetárias;
- c) Ativo Imobilizado- Demonstrado pelo custo de aquisição, combinado com sua respectiva depreciação, calculada pelo método linear, com base em taxas que contemplam a vida útil econômica dos bens, conforme composição a seguir:

IMOBILIZADO	31/12/2024	Aquisições	Baixas/transf	30/11/2025
Computadores e Periféricos	3.463,17	-		3.463,17
Depreciação	173,16	634,92		808,08
TOTAL DO IMOBILIZADO	3.290,01	(634,92)	-	2.655,09

NOTA 04 - CAPITAL SOCIAL

O Capital Social é de R\$ 39.440.639,42 (Trinta e nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, seiscentos e trinta e nove reais e quarenta e dois centavos) dividido em 39.733.411 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, conforme Estatuto Social registrado na JUCESP em 09/09/2024 sob NIRE 35.3.00634501.

ACIONISTA	AÇÕES	R\$	% de particip
Armando Jorge Peralta.....	20.141.951	19.993.537,10	50,69
Vera Regina Peralta.....	4.897.865	4.861.775,58	12,33
Rosana Helena Peralta Fioramonte.....	4.897.865	4.861.775,58	12,33
Armando Peralta Junior.....	4.897.865	4.861.775,58	12,33
Carlos Alberto Peralta.....	4.897.865	4.861.775,58	12,33
TOTALS	39.733.411	39.440.639,42	100,00

EMBARÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Praça dos Expedicionários, 19, Cj. 171, Gonzaga, CEP 11.065-500, Santos-SP CNPJ- 54.414.200/0001-10

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM**30/11/2025****NOTA 05 - ESTOQUE DE IMÓVEIS**

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Ativo	31/12/2024	% s/ Ativo
44,5286%	Av.Pres Wilson, 903- S.Vicente-SP.....	1.043.458,13	1,5571%	1.043.458,13	2,2505%
44,5286%	Av.Eugênia Biancalana Duarte- Sumaré- SP	203.962,98	0,3044%	203.962,98	0,4399%
44,5286%	Lote 25 e 26, Cubatão- SP.....	13.243,50	0,0198%	13.243,50	0,0286%
44,5286%	Av. Antonio Rosa Fioravante- Mauá-SP....	160.409,25	0,2394%	160.409,25	0,3460%
44,5286%	Av. Nossa Senhora da Penha, 1061-Vitória-ES	6.539.951,94	9,7594%	6.539.951,94	14,1052%
44,5286%	Av. Washington Luiz c/Joaquim Nabuco-Santos	1.660.958,66	2,4786%	1.660.958,66	3,5823%
44,5286%	Av. Morumbi, 6989- Morumbi- São Paulo-SP	493.656,92	0,7367%	493.656,92	1,0647%
44,5286%	R.Barão de Paranapiacaba, 139- Santos-SP	883.097,18	1,3178%	883.097,18	1,9046%
44,5286%	R Evaristo da Veiga, 118 - Santos- SP.....	105.800,83	0,1579%	105.800,83	0,2282%
44,5286%	Av Dr Eptácio Pessoa c/ Ricardo Pinto-Santos	1.416.932,59	2,1145%	1.416.932,59	3,0560%
44,5286%	Av Padre Anchieta, 1340 - Peruíbe/SP.....	435.082,39	0,6493%	435.082,39	0,9384%
44,5286%	Av. Guilhermina Guinle, 146 Praia Grande/SP	141.750,04	0,2115%	141.750,04	0,3057%
44,5286%	Av. Conselheiro Nébias, 220 - Santos/SP.....	532.074,37	0,7940%	532.074,37	1,1476%
44,5286%	Av. Nações Unidas, 17-150- Bauru/SP.....	1.027.669,32	1,5336%	1.027.669,32	2,2164%
44,5286%	R.Treze de Maio, 2-13- Bauru/SP.....	2.366.462,32	3,5314%	2.366.462,32	5,1039%
44,5286%	Av. das Amoreiras, nº 3045- Campinas/SP...	3.270.169,97	4,8800%	3.270.169,97	7,0530%
44,5286%	Al Paulista, 1960- Araraquaras/SP.....	1.385.918,31	2,0682%	1.385.918,31	2,9891%
44,5286%	Av Afonso Pena, 270 - Santos/SP.....	33.000,00	0,0492%	33.000,00	0,0712%
44,5286%	Av Bernardino de Campos c/R Evaristo Veiga Santos	1.031.291,18	1,5390%	1.031.291,18	2,2243%
	R Joaquim Jorge Feralta, 166 Cubatão/SP (E Krill)	211.627,73	0,3158%	211.627,73	0,4564%
	Av Brasil, 170 - Cubatão/SP.....	759.900,04	1,1340%	759.900,04	1,6389%
44,5286%	R José Maria Ruivo, 125- Cubatão/SP.....	6.695.853,18	9,9921%	6.695.853,18	14,4414%
44,5286%	Total de Estoque de Imóveis.....	30.412.270,83	45,3836%	30.412.270,83	65,5923%

NOTA 06 - INVESTIMENTOS

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Ativo	31/12/2024	% s/ Ativo
44,5286%	Terrenos (MPSH).....	40.581,46	0,0606%	40.581,46	0,0875%
44,5286%	Edificações.....	174.420,24	0,2603%	174.420,24	0,3762%
44,5286%	Instalações.....	9,73	0,0000%	9,73	0,0000%
-45,8023%	Depreciações acumuladas.....	(9.303,76)	-0,0139%	(3.488,88)	-0,0075%
48,6141%	Total de Investimentos.....	205.707,67	0,3070%	211.522,55	0,4562%

NOTA 07 - IMOBILIZADO

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Ativo	31/12/2024	% s/ Ativo
44,5286%	Computadores e Periféricos.....	3.463,17	0,0052%	3.463,17	0,0075%
44,5286%	Total de Imobilizado.....	3.463,17	0,0052%	3.463,17	0,0075%

NOTA 08 - CONTAS A PAGAR

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Ativo	31/12/2024	% s/ Ativo
40,3713%	Ease Serviços de Informática Ltda EPP..	1.930,53	0,0029%	1.875,00	0,0040%
-100,0000%	Inspser- Instituto de Ensino e Pesquisa	3.097,75	0,0046%		0,0000%
-46,1066%	Total de Contas a Pagar.....	5.028,28	0,0075%	1.875,00	0,0040%

NOTA 09 - OBRIGAÇÕES FISCAIS E TRIBUTÁRIAS

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Ativo	31/12/2024	% s/ Ativo
226,2862%	Pis a Recolher.....	15.336,11	0,0229%	34.622,64	0,0747%
226,2860%	Cofins a Recolher.....	70.782,08	0,1056%	159.796,82	0,3446%
65,4890%	Imposto de Renda- IRPJ.....	542.631,77	0,8098%	621.327,71	1,3401%
71,9702%	Contribuição Social- CSLL.....	199.571,65	0,2978%	237.464,29	0,5122%
100,0000%	IRRF Retido de terceiros.....	-	0,0000%	330,58	0,0007%
100,0000%	PIS/COFINS/CSLL retido de terceiros.....	-	0,0000%	1.024,80	0,0022%
-100,0000%	ISS a recolher.....	2.027,88	0,0030%		0,0000%
83,5553%	Total de Obrigações Fiscais e Tributárias	830.349,49	1,2391%	1.054.566,84	2,2745%

NOTA 10 - RECEITA OPERACIONAL BRUTA

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Vendas	31/12/2024	% s/ Vendas
-6,9970%	Aluguel mínimo e complementar.....	301.918,88	1,1774%	161.034,17	1,0950%
-9,5235%	Merchandising.....	31.098,51	0,1213%	16.136,39	0,1097%
-17,9030%	Cessão de Direitos (CDU).....	1.550,39	0,0060%	729,96	0,0050%
-9,1328%	Aluguel Mínimo- Mauá Office Center.....	10.741,36	0,0419%	5.597,54	0,0381%
-21,5542%	Receita com alugueis imóveis diversos.....	25.297.251,98	98,6534%	11.380.822,52	77,3894%
100,0000%	Receita com venda de imóveis.....	-	0,0000%	3.141.600,00	21,3628%
0,0000%	Receita com Alugueis e Adm Imóveis	25.642.561,12	100,0000%	14.705.920,58	100,0000%
0,0000%	Total da Receita Operacional Bruta.....	25.642.561,12	100,0000%	14.705.920,58	100,0000%

NOTA 11 - IMPOSTOS SOBRE VENDAS

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Vendas	31/12/2024	% s/ Vendas
0,0000%	Cofins s/ vendas.....	769.276,84	3,0000%	441.177,58	3,0000%
0,0000%	Pis s/ vendas.....	166.676,65	0,6500%	95.588,47	0,6500%
0,0000%	Total de Impostos sobre Vendas.....	935.953,49	3,6500%	536.766,05	3,6500%

NOTA 12 - DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Vendas	31/12/2024	% s/ Vendas
-0,9975%	Depreciações.....	6.449,80	0,0252%	3.662,04	0,0249%
-0,9975%	Total de depreciação e amortização.....	6.449,80	0,0252%	3.662,04	0,0249%

NOTA 13 - DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Vendas	31/12/2024	% s/ Vendas
-1,7686%	Energia Elétrica.....	19.292,80	0,0752%	10.868,67	0,0739%
-88,8813%	Água e Esgoto.....	16.686,87	0,0651%	1.064,04	0,0072%
-63,6494%	Despesas Legais e Judiciais.....	478,20	0,0019%	99,69	0,0007%
-99,9211%	Conservação e reparos.....	291.372,18	1,1363%	131,92	0,0009%
-44,3252%	Encargos Comuns- Lojas Vagas.....	15.136,76	0,0590%	4.833,06	0,0329%
53,3170%	Encargos Comuns- Salas Vagas.....	495,89	0,0019%	436,02	0,0030%
314,2343%	Encargos Específicos/IPTU- Lojas Vagas.....	468,00	0,0018%	1.111,79	0,0076%
21,3413%	Encargos Específicos/IPTU- Salas Vagas.....	66,39	0,0003%	46,20	0,0003%
-4,5032%	Participação Empreend-Fundo Promoção.....	6.844,64	0,0267%	3.748,61	0,0255%
19,7260%	Associação de Classe.....	488,20	0,0019%	335,21	0,0023%
-97,5321%	Assessoria Jurídica.....	83.799,64	0,3268%	1.186,02	0,0081%
-65,1560%	Assessoria Comercial.....	4.371,64	0,0170%	873,58	0,0059%
12,0858%	Assessoria Informática.....	21.547,12	0,0840%	13.850,67	0,0942%
-68,8279%	Outros Serviços especializados.....	44.750,00	0,1745%	8.000,00	0,0544%

EMBARÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Praça dos Expedicionários, 19, Cj. 171, Gonzaga, CEP 11.065-500, Santos-SP CNPJ- 54.414.200/0001-10

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 30/11/2025

-41,8770%	Assessoria Contábil.....	66.115,71	0,2578%	22.038,57	0,1499%
-86,5611%	Despesas diversas.....	25.415,51	0,0991%	1.958,81	0,0133%
-100,0000%	Donativos e patrocínios.....	50,00	0,0002%		0,0000%
-100,0000%	Eventos.....	1.600,00	0,0062%		0,0000%
-100,0000%	Despesas Cartorárias.....	207.457,39	0,8090%		0,0000%
-100,0000%	Treinamento e capacitação profissional	21.684,22	0,0846%		0,0000%
-100,0000%	Material de Uso.....	106,50	0,0004%		0,0000%
-100,0000%	Locação de bens e equipamentos.....	12.883,30	0,0502%		0,0000%
-100,0000%	Serviços de Segurança e Vigilância.....	50.764,50	0,1980%		0,0000%
-86,2005%	Total de Despesas Gerais e Administrat....	891.875,46	3,4781%	70.582,86	0,4800%

NOTA 14 - DESPESAS TRIBUTÁRIAS

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Vendas	31/12/2024	% s/ Vendas
-100,0000%	Impostos e taxas diversas.....	562,70	0,0022%	-	0,0000%
-95,9563%	IP TU.....	39.838,99	0,1554%	923,88	0,0063%
-9,7566%	Taxa de Licença e funcionamento.....	1.817,28	0,0071%	940,52	0,0064%
100,0000%	ITBI- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis	-	0,0000%	6.789.905,81	46,1712%
100,0000%	Despesas Cartorárias.....	-	0,0000%	252.669,99	1,7182%
100,0000%	IPVA.....	-	0,0000%	-	0,0000%
-88,6918%	IOF.....	7.127,31	0,0278%	462,22	0,0031%
24793,7169%	Total de Despesas Tributárias.....	49.346,28	0,1924%	7.044.902,42	47,9052%

NOTA 15 - DESPESAS FINANCEIRAS

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Vendas	31/12/2024	% s/ Vendas
-29,8342%	Despesas bancárias.....	1.712,78	0,0067%	689,22	0,0047%
-100,0000%	Outras despesas financeiras.....	737,78	0,0029%	-	0,0000%
-50,9587%	Total de Despesas Financeiras.....	2.450,56	0,0096%	689,22	0,0047%

NOTA 16 - RECEITAS FINANCEIRAS

Variação Anual	CONTA	30/11/2025	% s/ Vendas	31/12/2024	% s/ Vendas
-86,3425%	Receitas de Aplicações Financeiras.....	3.126.652,57	12,1932%	244.896,59	1,6653%
100,0000%	Ajuste financeiro.....	-	0,0000%	0,65	0,0000%
-69,1523%	Juros e descontos obtidos.....	3.486,45	0,0136%	616,79	0,0042%
-100,0000%	Multa contratual.....	1.212,47	0,0047%		0,0000%
-86,3286%	Total de Receitas Financeiras.....	3.131.351,49	12,2115%	245.514,03	1,6695%

Reconhecemos a exatidão das Notas Explicativas em Santos- SP, 30 de novembro de 2.025.

30/11/2025

EMBARÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Praça dos Expedicionários, 19, Cj. 171, Gonzaga, CEP 11.065-500, Santos-SP CNPJ- 54.414.200/0001-10

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA INDIRETO DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM**30/11/2025**

DESCRIÇÃO	30/11/2025	31/12/2024
1 - ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro Líquido do Exercício.....	23.055.266,86	5.868.398,04
Ajustes ao L. Líquido		
Depreciação e amortização	634,92	173,16
Baixa de Investimentos	5.814,88	-
Total dos ajustes ao Lucro Líquido.....	6.449,80	173,16
Ajustes Variações de Contas Patrimoniais :		
Aumento/Diminuição de Créditos Clientes a Receber	45.852,48	(126.565,36)
Aumento/Diminuição de Estoques	-	(30.412.270,83)
Aumento/Diminuição de Bônus a Receber	-	-
Aumento/Diminuição de Outros Créditos Curto prazo	1.038,76	(1.038,76)
Aumento/Diminuição de Fornecedores	3.153,28	1.875,00
Aumento/Diminuição de Obrigações Tributárias	(224.217,35)	1.054.566,84
Aumento/Diminuição de Outras Contas a pagar	837,31	163,03
Aumento/Diminuição de Outras obrigações de L Prazo	22.115,58	-
Total dos Ajustes variações de ctas patrimoniais...	(151.219,94)	(29.483.270,08)
1- Caixa Líquido - Atividades Operacionais	22.910.496,72	(23.614.698,88)
2 - ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Entradas:		
Recebtº na venda ativo imobilizado	-	-
Total das Entradas.....	-	-
Saídas:		
Aquisição de Ativo Imobilizado	-	3.463,17
Aquisição de Investimentos	-	211.522,55
Total das Saídas.....	-	214.985,72
2- Caixa Líquido - Atividades de Investimentos.....	-	(214.985,72)
3 - ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Entradas:		
Empréstimos/Financiamentos tomados	-	-
Aumento de Capital/Integralização de capital	-	39.440.639,42
Total das Entradas.....	-	39.440.639,42
Saídas:		
Pagamento de Empréstimos	-	-
Distribuição de lucros (antecipação)	2.211.200,00	-
Total das Saídas.....	2.211.200,00	-
3- Caixa Líquido - Atividades de Financiamentos.....	(2.211.200,00)	39.440.639,42
= CAIXA GERADO/ APLICADO NO EXERCÍCIO (1+2+3).....	20.699.296,72	15.610.954,82
4- Saldo anterior do Disponível	15.610.954,82	-
5- Saldo Atual do Disponível	36.310.251,54	15.610.954,82

Reconhecemos a exatidão da Demonstração acima.

Santos- SP, 30 de novembro de 2.025.

ARMANDO JORGE
PERALTA:0175184
0891

Assinado de forma digital por
ARMANDO JORGE
PERALTA:01751840891
Dados: 2025.12.08 14:31:39
-03'00'

IVONE DA
COSTA:1213
4009888

Assinado de forma
digital por IVONE DA
COSTA:12134009888
Dados: 2025.12.08
14:16:17 -03'00'