

---

**PRIMEINVEST EMPRENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Demonstrações financeiras com  
relatório dos auditores independentes**

**31 de dezembro de 2025**

# Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2025

## Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	3
Demonstração do resultado do exercício .....	4
Demonstração do resultado abrangente .....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstração dos fluxos de caixa .....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	8

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Florianópolis – SC

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.** (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro, e emitir um relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio da Companhia para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria da Companhia e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Blumenau (SC), 04 de fevereiro de 2026.

TATICCA Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP-03.22.67/O-1

**Luis Carlos de Souza**  
Contador CRC021585/O4

# Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Aplicação financeira	4	23.619	25.708
Contas a receber	5	10.322	16.866
Outros ativos		868	-
Estoques	6	163	439
Adiantamentos		1	-
<b>Total ativo circulante</b>		<b>34.973</b>	43.013
<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	5	-	2.078
Depósitos judiciais	7	1.146	1.146
Outros ativos		16	-
Propriedades para investimento Imobilizado	8	278.957	280.677
		20	-
<b>Total ativo não circulante</b>		<b>280.139</b>	283.901
<b>Total do ativo</b>		<b>315.112</b>	326.914
	Nota	2025	2024
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		337	164
Tributos a recolher	9	2.042	1.005
Obrigações sociais e trabalhistas		192	102
Dividendos a pagar	12.4	30.118	8.622
Partes relacionadas	10	4.057	4.057
Impostos diferidos	11	1.839	1.988
Outros passivos		-	102
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>38.585</b>	16.040
<b>Não circulante</b>			
Impostos diferidos	11	17.785	15.968
Partes relacionadas	10	7.099	11.156
Dividendos a pagar	12.4	60.000	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>84.884</b>	27.124
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	12.1	169.692	138.823
Ações em tesouraria	12.2	(514)	(1.056)
Reserva legal		19.238	17.729
Reserva para expansão		-	42.610
Dividendos à disposição da AGO		-	1.505
Reserva de lucros		3.227	84.139
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>191.643</b>	283.750
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>315.112</b>	326.914

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Nota	2025	2024
Receita líquida	13	59.136	55.437
Custos dos serviços prestados	14	(11.972)	(9.223)
<b>Lucro bruto</b>		<b>47.164</b>	46.214
Despesas administrativas	14	(5.125)	(2.939)
Outras receitas e despesas	15	(5.265)	-
<b>Resultado operacional</b>		<b>36.774</b>	43.275
Receitas financeiras	16	4.406	2.243
Despesas financeiras	16	(1.181)	(1.185)
		<b>3.225</b>	1.058
<b>Resultado antes dos impostos sobre o lucro</b>		<b>39.999</b>	44.333
Imposto de renda e contribuição social corrente		(7.994)	(6.625)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(1.816)	(1.941)
<b>Resultado do exercício</b>		<b>30.189</b>	35.767

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

---

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido do exercício	30.189	35.767
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total de outros resultados abrangentes do exercício</b>	<b><u>30.189</u></b>	<b><u>35.767</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Reservas de lucros						Lucros acumulados	Dividendos à disposição da AGO	Patrimônio líquido
	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Reserva para expansão			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>143.246</b>	-	<b>15.941</b>	<b>24.100</b>	<b>40.896</b>	<b>42.610</b>	-	-	<b>266.793</b>
Cisão parcial - Nota 1.a.	(4.423)	-	-	-	(4.836)	-	-	-	(9.259)
Recompra de ações	-	(1.056)	-	-	-	-	-	-	(1.056)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	35.767	-	35.767
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	23.979	-	(23.979)	-	-
Movimentações entre reservas	-	-	-	(11.200)	11.200	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	1.788	-	-	-	(1.788)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(8.495)	-	(8.495)
Dividendos à disposição da AGO	-	-	-	-	-	-	(1.505)	1.505	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>138.823</b>	<b>(1.056)</b>	<b>17.729</b>	<b>12.900</b>	<b>71.239</b>	<b>42.610</b>	-	<b>1.505</b>	<b>283.750</b>
Cisão parcial - Nota 1.a.	(131)	-	-	-	(126)	-	(19)	-	(276)
Aumento de capital social	31.000	-	-	-	(31.000)	-	-	-	-
Recompra de ações	-	(514)	-	-	-	-	-	-	(514)
Cancelamento de ações	-	1.056	-	-	-	-	(1.056)	-	-
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	30.189	-	30.189
Movimentações entre reservas	-	-	-	(12.900)	(40.112)	(42.610)	95.622	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	1.509	-	-	-	(1.509)	-	-
Constituição de reserva	-	-	-	-	3.227	-	(3.227)	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(120.000)	-	(120.000)
Dividendos à disposição da AGO	-	-	-	-	-	-	-	(1.505)	(1.505)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>169.692</b>	<b>(514)</b>	<b>19.238</b>	-	<b>3.227</b>	-	-	-	<b>191.643</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	2025	2024
<b>Atividades operacionais</b>			
Lucro antes dos tributos sobre o lucro		39.999	44.333
<b>Ajuste de itens sem desembolso de caixa:</b>			
Depreciações e amortizações		6.586	6.526
<b>Redução/aumento dos ajustes de capital de giro:</b>			
Contas a receber		8.621	13.232
Impostos a recuperar		-	4
Outros ativos		(885)	8
Fornecedores		172	(2.231)
Obrigações sociais e tributárias		(919)	(1.879)
Outras contas a pagar		(4.159)	(6.483)
		<u>49.415</u>	<u>53.510</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos		(6.097)	(6.059)
		<u>43.318</u>	<u>47.451</u>
<b>Fluxo de caixa originado de atividades operacionais</b>			
<b>Atividades de investimentos</b>			
Aquisição de propriedades para investimento	8	(4.864)	(8.349)
Aquisição de ativo imobilizado		(21)	-
		<u>(4.885)</u>	<u>(8.349)</u>
<b>Fluxo de caixa aplicado em atividades de investimento</b>			
<b>Atividades de financiamento</b>			
Dividendos pagos	12.4	(40.009)	(16.332)
Ações em tesouraria	12.2	-	(1.056)
Recompra de ações	12.2	(514)	-
		<u>(40.523)</u>	<u>(17.388)</u>
<b>Fluxo de caixa aplicado em atividades de financiamento</b>			
		<u>(2.090)</u>	<u>21.714</u>
<b>Varição líquida nas disponibilidades</b>			
Disponibilidades e valores equivalentes no início do exercício		25.708	5.494
Caixa cindido		-	(1.500)
Disponibilidades e valores equivalentes no fim do exercício		23.619	25.708

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 1. Contexto operacional

A Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma Companhia anônima de capital fechado e tem como objetivo a construção, administração e incorporação de bens imóveis em geral, incluindo, mas não limitando a, loteamentos imobiliários e condomínios; participação em quaisquer empreendimentos imobiliários, com ou sem financiamento de entidades particulares, públicas, de economia mista ou autarquias; a compra, a venda e a locação de bens imóveis e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.

Foi constituída em 01 de fevereiro de 2008 e está situada na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, 4150, Km 04, sala 04, Bloco B, Bairro Saco Grande II, CEP: 88032-005.

#### a) Reestruturação societária – cisão parcial para Prime Incorporações Imobiliárias Ltda

Tendo em vista que a operação trará maior eficiência no desenvolvimento da atividade empresarial das sociedades, no dia 11 de novembro de 2024 os acionistas Valerio Gomes Neto e Eduardo Ramos Gomes resolveram constituir uma sociedade empresária limitada denominada Prime Incorporações Imobiliárias Ltda. que tem por objeto social operações de aluguéis de imóveis próprios.

Em 30 de agosto de 2025, por meio de ata de reunião, os acionistas da Primeinvest Empreendimentos imobiliários S.A., tomaram conhecimento e aprovaram a cisão parcial.

O acervo líquido cindido está abaixo demonstrado:

	<u>Saldo</u>
<b>Estoques</b>	
Terreno – município de Tijucas – SC – matrícula 31.285	255
Terreno – município de Tijucas – SC – matrícula 36.723	8
Terreno – município de Tijucas – SC – matrícula 36.725	13
<b>Acervo líquido cindido</b>	<b>276</b>

### 2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovados pelo CPC e CFC.

A moeda funcional da Companhia é o Real, que também é moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário realizar julgamentos e utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, sendo revisadas continuamente. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes às provisões necessárias para passivos contingentes, para créditos de liquidação duvidosa, para demandas judiciais, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão das presentes demonstrações financeiras em 04 de fevereiro de 2026.

# Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

## 3. Resumo das principais práticas contábeis

### 3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, são consideradas 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. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### 3.2 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos de transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas (ou seja, na data em que o recebedor obtém o controle) ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Na determinação do montante oriundo do desreconhecimento da propriedade para investimento, a Companhia avalia os efeitos de contraprestações variáveis, a existência de componente financiamento significativo, contraprestações que não envolvam caixa e contraprestações devidas ao comprador (caso haja).

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou dessa conta, apenas quando houver alteração de uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Companhia contabiliza a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data de alteração de uso.

### 3.3 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo 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 financeiras tomadas em conjunto.

Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

### 3.4 Instrumentos financeiros

#### *Reconhecimento inicial e mensuração*

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros.

# Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” sobre o valor do principal em aberto.

Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado. O modelo de negócios adotado pela Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais.

### *Mensuração subsequente*

A mensuração subsequente dos instrumentos financeiros ocorre a cada data do balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros:

Ativo financeiro: ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida); ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganho e perdas acumuladas (instrumento de dívidas); ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros: passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado e passivos financeiros ao custo amortizado.

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, outros créditos e contas a receber clientes. Esses ativos foram classificados nas categorias de ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e ativos mensurados pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros, classificados como a custo amortizado, são: contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar.

## 3.5 Tributação

As receitas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

	<u>Alíquotas</u>
COFINS – Contribuição para Seguridade Social	3,00%
PIS – Programa de Integração Social	0,65%

Esses encargos são apresentados como deduções da receita bruta na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nos critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, adotando o regime de lucro presumido. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores que deverão ser pagos às autoridades fiscais.

## 3.6 Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

### a) Receita de aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

# Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

b) Receita de venda de propriedade

Receita de venda de propriedade é reconhecida quando os riscos e benefícios significativos da propriedade forem transferidos ao comprador.

### 3.7 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa no mínimo anualmente, na data do encerramento do balanço, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### 3.8 Novos pronunciamentos em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025

A Administração vem acompanhando os pronunciamentos e suas respectivas atualizações que já foram emitidos. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabíveis.

#### Alterações à IAS 21 – Ausência de Conversibilidade Cambial

Em 2023, o IASB alterou a IAS 21 (CPC 02 (R2)) – Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis, uma vez que não havia requisitos explícitos sobre qual taxa de câmbio uma entidade deveria usar quando a taxa de câmbio à vista não é observável.

Não houve impacto na adoção da nova norma às demonstrações financeiras da Companhia.

#### Orientação Técnica OCPC 10

Em 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu a Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO<sub>2</sub>e), Permissões de emissão (*allowances*) e Crédito de Descarbonização (CBIO).

Não houve impacto na adoção da nova norma às demonstrações financeiras da Companhia.

### 3.9 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Em abril de 2024, o IASB emitiu a IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras, que substitui a IAS 1 (CPC 26 (R1)). A nova norma mantém muitos dos requisitos da IAS 1 (CPC 26 (R1)).
- Em maio de 2024, o IASB emitiu a IFRS 19 – Subsidiárias sem obrigação pública: Divulgação, que permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as Normas Contábeis IFRS em suas demonstrações financeiras.
- Em maio de 2024, o IASB emitiu alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros que alteram a IFRS 9 (CPC 48) e a IFRS 7 (CPC 40 (R1)).
- Em julho de 2024, o IASB emitiu o documento Melhorias Anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11, que faz pequenas alterações às IFRS 1 (CPC 37 (R1)), IFRS 7 (CPC 40 (R1)), IFRS 9 (CPC 48), IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e IAS 7 (CPC 03 (R2)).
- Em dezembro de 2024, o IASB emitiu as Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais. As alterações se aplicam apenas a contratos que façam referência à eletricidade dependente de fatores naturais.

# Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 3.10 Reforma tributária

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que introduziu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar 214/2025 e, pelo ainda em tramitação, Projeto de Lei Complementar 108/2024. A reforma substituirá gradualmente o ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por três tributos de base ampla sobre valor agregado: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS). O IBS será de competência compartilhada entre Estados e Municípios, a CBS terá abrangência federal e o IS assumirá função regulatória, incidindo sobre bens e serviços específicos. A vigência plena está prevista para 2033, com fase de transição entre 2026 e 2032.

A reforma tem como objetivo simplificar o sistema tributário, baseado na tributação no destino, a não cumulatividade, a legislação nacional única e a gestão centralizada por meio do Comitê Gestor do IBS, em substituição à diversidade de regras vigentes. Durante o período de transição, as entidades devem avaliar os efeitos na mensuração e apresentação de ativos e passivos tributários, inclusive quanto à recuperabilidade de créditos de ICMS, PIS e COFINS sob o novo regime. Do ponto de vista contábil, a reforma exigirá a reavaliação dos critérios de reconhecimento, mensuração e apresentação dos tributos sobre o consumo.

A Companhia continua a avaliar o impacto da legislação relativa a Reforma Tributária para os exercícios subsequentes.

### 3.11 Estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. O processo da estimativa envolve julgamentos baseados nas últimas informações disponíveis. Estimativas poderão ser necessárias, por exemplo, para o seguinte:

- (a) Créditos de liquidação duvidosa;
- (b) Valor justo de ativos ou passivos financeiros;
- (c) Vida útil ou padrão esperado de consumo de benefícios econômicos de ativos depreciáveis.

## 4. Aplicação financeira

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco Bradesco S.A.	<u>23.619</u>	<u>25.708</u>
	<u>23.619</u>	<u>25.708</u>

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), contratadas em condições e taxas normais de mercado, resgatáveis a qualquer momento, em média a taxa de remuneração das aplicações contratadas varia entre 101% e 102% do CDI.

## Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 5. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2025 os saldos a receber estão assim representados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Clientes no mercado interno	10.338	19.480
Ajuste a valor presente (AVP)	(16)	(537)
	<u>10.322</u>	<u>18.944</u>
Ativo circulante	10.322	16.866
Ativo não circulante	-	2.078

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não apresenta saldos vencidos ou que pudessem indicar riscos de perdas.

### 6. Estoques

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terrenos	163	439
	<u>163</u>	<u>439</u>

A variação verificada em estoques deu-se pela transferência de imóveis por cisão para outra empresa dos sócios. Conforme nota explicativa número 1, a Companhia efetuou cisão parcial de seus ativos, envolvendo os terrenos em Tijucas – SC.

A Companhia segue mantendo seus esforços na venda da fazenda remanescente.

### 7. Depósitos judiciais

A Companhia é ré em um processo (0309390-17.2016.8.24.0033) impetrado pela prefeitura municipal de Itajaí referente a cobrança de ITBI na matrícula 35.430. A Companhia realizou o pagamento conforme guia emitida pela prefeitura, porém a prefeitura alega que houve um erro na geração do documento e para esta cobrança adicional a Companhia realizou um depósito judicial e está discutindo judicialmente. Em caso de perda, o valor será registrado como parte do custo do imóvel, à rubrica propriedade para investimento, uma vez que o imposto em discussão que se trata de custo de aquisição do ativo.

A movimentação da conta no exercício:

	<u>2024</u>	<u>Depósito</u>	<u>Baixa</u>	<u>2025</u>
Processo tributário	1.146	-	-	1.146
<b>Total</b>	<u>1.146</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.146</u>

## Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 8. Propriedades para investimentos

Compreende substancialmente terrenos, edificações e construções adquiridos para fins de arrendamento a terceiros:

	<u>Taxa de depreciação</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor líquido em 2025</u>	<u>Valor líquido em 2024</u>
Terrenos	-	74.880	-	74.880	74.324
Instalações	3,30% a.a.	37.019	(6.783)	30.236	31.469
Máquinas e equipamentos	3,30% a.a.	7.575	(1.494)	6.081	5.885
Edifícios e construções	2,5% a.a.	207.760	(47.149)	160.611	165.712
Em andamento	-	7.149	-	7.149	3.287
<b>Total</b>		<b>334.383</b>	<b>(55.426)</b>	<b>278.957</b>	<b>280.677</b>

Movimentação dos saldos em 2025:

<u>Descrição da conta</u>	<u>2024</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Transferências</u>	<u>2025</u>
<b>Custo</b>					
Terrenos	74.324	556	-	-	74.880
Instalações	37.019	-	-	-	37.019
Máquinas e equipamentos	7.129	446	-	-	7.575
Edifícios e construções	207.760	-	-	-	207.760
Imobilizado em andamento	3.287	3.862	-	-	7.149
<b>Total do custo</b>	<b>329.519</b>	<b>4.864</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>334.383</b>
<b>Depreciação</b>					
Instalações	(5.550)	(1.233)	-	-	(6.783)
Máquinas e equipamentos	(1.244)	(250)	-	-	(1.494)
Edifícios e construções	(42.048)	(5.101)	-	-	(47.149)
<b>Total da depreciação</b>	<b>(48.842)</b>	<b>(6.584)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(55.426)</b>
<b>Total geral</b>	<b>280.677</b>	<b>(1.720)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>278.957</b>

A Companhia adota o Pronunciamento Técnico CPC 28, referente a exploração da atividade de locação de imóveis próprios para terceiros. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo de aquisição.

### 9. Impostos a recolher

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impostos de renda pessoa jurídica – IRPJ	1.206	470
Contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL	563	179
PIS	36	49
COFINS	168	225
Outros	69	82
	<b>2.042</b>	<b>1.005</b>

## Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 10. Partes relacionadas

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Adiantamento de aluguéis (i)	11.156	15.213
	<u>11.156</u>	<u>15.213</u>
Passivo circulante	4.057	4.057
Passivo não circulante	7.099	11.156
	<u>11.156</u>	<u>15.213</u>

(i) No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia recebeu, a título de antecipação de aluguel, o valor referente a 60 mensalidades contratadas pela empresa relacionada Multilog S.A. Em virtude dessa antecipação, foi concedido um desconto de R\$ 5.876, calculado com base em uma taxa de desconto de 9% ao ano.

### 11. Impostos diferidos

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
IRPJ e CSLL diferida	19.247	17.265
PIS e COFINS diferida	377	691
	<u>19.624</u>	<u>17.956</u>
<b>Passivo circulante</b>	<b>1.839</b>	<b>1.988</b>
<b>Passivo não circulante</b>	<b>17.785</b>	<b>15.968</b>

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos são registrados com base nas diferenças temporárias entre as bases contábeis e as bases fiscais considerando a legislação tributária vigente.

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos no montante de R\$ 19.247 (R\$ 17.265 em 31 de dezembro de 2024) era composto da seguinte forma:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
IRPJ e CSLL diferida sobre diferenças temporárias na receita	1.462	1.297
IRPJ e CSLL diferida sobre diferenças temporárias na depreciação	17.785	15.968
	<u>19.247</u>	<u>17.265</u>

### 12. Patrimônio líquido

#### 12.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$169.692 em 31 de dezembro de 2025 (R\$138.823 em 2024) representado por 91.525 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (91.896 ações em 2024).

#### 12.2. Ações em tesouraria

Cancelamento de 371 ações ordinárias em tesouraria no valor de R\$1.056. As ações foram adquiridas de um acionista minoritário e da Multilog, conforme aprovação em 31 de março de 2025.

Compra de 181 ações ordinárias de um acionista minoritário no valor e R\$514. As ações serão canceladas em 2026, quando decorrer a assembleia geral ordinária referente ao exercício de 2025.

## Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 12.3. Dividendos propostos

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo equivalente a 25% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Os dividendos propostos podem ser assim demonstrados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro do exercício	30.189	35.767
(-) Reserva legal de 5%	(1.509)	(1.788)
Base de dividendos	<u>28.680</u>	33.978
Dividendos mínimos obrigatório de 25%	7.170	8.495
Dividendos adicionais do exercício	21.510	-
Dividendos totais	<u><u>28.680</u></u>	<u><u>8.495</u></u>

Adicionalmente, os acionistas deliberaram em assembleia geral extraordinária pelo pagamento de R\$92.825 relativamente a lucros e reservas acumuladas de anos anteriores.

### 12.4. Dividendos a pagar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Dividendos a pagar	90.118	8.622
	<u><u>90.118</u></u>	<u><u>8.622</u></u>

A movimentação dos dividendos pode ser assim apresentada:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>8.622</b>
<b>Constituição de dividendos a pagar</b>	<b>121.505</b>
Constituição de dividendos a pagar referente a exercício corrente	28.680
Constituição de dividendos com base em lucros acumulados	92.825
<b>Pagamentos de dividendos</b>	<b>(40.009)</b>
Pagamento de dividendos referente 2024 – adicionais	(11.505)
Pagamento de dividendos referente 2024 – mínimos obrigatórios	(8.495)
Pagamento de dividendos referente 2025	(20.000)
Pagamento de dividendos referente 2023	(9)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b><u><u>90.118</u></u></b>

## Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 13. Receitas

As receitas são originárias da comercialização de imóveis próprios da companhia e locação de espaço em terrenos e edificações.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Receita de locação e vendas de imóveis</b>		
Receita de locação de Imóveis	61.136	57.583
Prestação de serviços	266	-
<b>Receita bruta</b>	<u>61.402</u>	<u>57.583</u>
<b>Deduções sobre impostos</b>		
PIS sobre receita	(402)	(382)
COFINS sobre receita	(1.858)	(1.764)
ISS sobre receita	(6)	-
<b>Tributos sobre receita</b>	<u>(2.266)</u>	<u>(2.146)</u>
<b>Receita líquida</b>	<u><u>59.136</u></u>	<u><u>55.437</u></u>

### 14. Despesas por natureza

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Custo dos serviços prestados	(11.972)	(9.223)
Despesas gerais e administrativas	(5.125)	(2.939)
<b>Total de custos e despesas por natureza</b>	<u>(17.097)</u>	<u>(12.162)</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Gastos operacionais</b>		
Depreciação e amortização	(6.586)	(6.526)
Despesa com pessoal	(1.423)	(964)
Seguros	(198)	(180)
Energia elétrica	(84)	(424)
Outras taxas, impostos e custas	(307)	(337)
Viagens e estadas	(588)	(126)
Material de uso e consumo	(31)	(29)
Mão de obra de terceiros	(2.294)	(754)
Bens de natureza permanente	(33)	(23)
Publicações legais	(48)	(33)
Outras despesas	(118)	(69)
Custo de manutenção	(5.387)	(2.697)
<b>Total</b>	<u>(17.097)</u>	<u>(12.162)</u>

### 15. Outras receitas e despesas

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Indenização por perda de clientes	(5.267)	-
Outros	2	-
	<u>(5.265)</u>	<u>-</u>

## Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 16. Receitas e despesas financeiras

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros aplicação financeiras	3.885	1.020
Juros de clientes imobiliários	521	1.223
	<u>4.406</u>	<u>2.243</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros passivos – circulante	(1)	(8)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Descontos concedidos	(1.175)	(1.175)
IOF sobre operações financeiras	(3)	-
	<u>(1.181)</u>	<u>(1.185)</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u><u>3.225</u></u>	<u><u>1.058</u></u>

### 17. Transações que não afetaram o caixa relacionados a cisão de ativos

Os ativos cindidos pela Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. e integralizados na Prime Incorporações Imobiliárias Ltda, não geraram impactos no caixa da companhia. Os efeitos destas transações estão abaixo sumariados:

<u>Descrição</u>	<u>Grupo contábil</u>	<u>Valor</u>
Terrenos em Tijucas – SC	Estoques	276
Capital social	Capital social	(131)
Reserva de retenção de lucros	Reservas de lucros	(145)
<b>Total</b>		<b>-</b>

### 18. Seguros

A Companhia mantém política de monitoramento dos riscos inerentes às suas operações. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.