

**SENADOR CANEDO SPE S/A**  
**CNPJ 50.670.598/0001-02**

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

**Senhores Acionistas:** Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, a Administração submete à apreciação de V.Sas., as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, colocando-se à disposição para qualquer esclarecimento. Aparecida de Goiânia, Goiás, 20 de janeiro de 2026.

**A Administração.**

<b>Balanco Patrimonial em 31 de Dezembro</b>					
Em Reais					
<u>Ativo</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Passivo</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Caixa e Equivalentes	88.805	231.938	Fornecedores	-	216.076
Contas a Receber de Clientes	233.342	247.603	Encargos Sociais e Previdenciários	-	1.400
Tributos a Recuperar	3.702	3.332	Obrigações Tributárias	75.814	58.528
Adiantamentos a Fornecedores	-	23.357	Outras Contas a Pagar	177	15.621
	<u>325.849</u>	<u>506.230</u>		<u>75.991</u>	<u>291.625</u>
<b>Não Circulante</b>			<b>Não Circulante</b>		
Propriedades para Investimento	26.095.141	19.093.678	Obrigações com Pessoas Ligadas	700.708	684.312
	<u>26.095.141</u>	<u>19.093.678</u>		<u>700.708</u>	<u>684.312</u>
			Total do Passivo	<u>776.699</u>	<u>975.937</u>
			<b>Patrimônio Líquido</b>		
			Capital Social	18.292.200	584.178
			Reserva de Capital	-	17.707.911
			Reserva Legal	106.564	16.594
			Ajustes de Avaliação Patrimonial	6.647.474	-
			Lucros Retidos	598.053	315.288
				<u>25.644.291</u>	<u>18.623.971</u>
<b>Total do Ativo</b>	<u>26.420.990</u>	<u>19.599.908</u>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<u>26.420.990</u>	<u>19.599.908</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro**

Em Reais		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita Operacional Líquida	2.434.826	270.394
Custo dos Serviços Prestados	(384.152)	-
<b>Lucro Bruto</b>	<u>2.050.674</u>	<u>270.394</u>
<b>Despesas Operacionais</b>		
Administrativas	(12.634)	(2.869)
Tributárias	(1.968)	(32.098)
<b>Lucro Operacional</b>	<u>2.036.072</u>	<u>235.427</u>
Receitas Financeiras Líquidas	21.440	174.626
<b>Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>	<u>2.057.512</u>	<u>410.053</u>
Imposto de Renda	(183.429)	(54.101)
Contribuição Social	(74.675)	(23.799)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<u>1.799.408</u>	<u>332.153</u>
<b>Lucro Líquido por Ação</b>	<u>0,10</u>	<u>0,57</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Demonstração do Resultado Abrangente dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro**

Em Reais		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<u>1.799.408</u>	<u>332.153</u>
<b>Outros resultados abrangentes</b>	<u>6.660.912</u>	<u>-</u>
Avaliação ao Valor Justo Propriedades para Investimento	6.660.912	-
<b>Total do Resultado Abrangente do Exercício</b>	<u>8.460.320</u>	<u>332.153</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**SENADOR CANEDO SPE S/A**  
**CNPJ 50.670.598/0001-02**

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro**  
Em Reais

	Capital Social	Reserva de Capital	Lucros Retidos (Prejuízos Acumulados)	Reserva Legal	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Total do Patrimônio Líquido
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>292.089</b>	-	(271)	-	-	<b>291.818</b>
Integralização de Capital	292.089	-	-	-	-	292.089
Ágio na Emissão de Ações	-	17.707.911	-	-	-	17.707.911
Lucro Líquido do Exercício	-	-	332.153	-	-	332.153
Constituição de Reserva Legal	-	-	(16.594)	16.594	-	-
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2024</b>	<b>584.178</b>	<b>17.707.911</b>	<b>315.288</b>	<b>16.594</b>	-	<b>18.623.971</b>
Aumento do Capital Social	17.708.022	(17.707.911)	(111)	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício	-	-	1.799.408	-	-	1.799.408
Outros Resultados Abrangentes no Exercício	-	-	6.660.912	-	-	6.660.912
Constituição de Reserva Legal	-	-	(89.970)	89.970	-	-
Constituição de Reserva Ajustes de Avaliação Patrimonial	-	-	(6.660.912)	-	6.660.912	-
Realização Ajustes de Avaliação Patrimonial	-	-	13.438	-	(13.438)	-
Distribuição de Lucros	-	-	(1.440.000)	-	-	(1.440.000)
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2025</b>	<b>18.292.200</b>	-	<b>598.053</b>	<b>106.564</b>	<b>6.647.474</b>	<b>25.644.291</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Demonstração dos Fluxos de Caixa dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro**

Em Reais

	2025	2024
<b>Fluxos de Caixa de Atividades Operacionais</b>		
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>1.799.408</b>	<b>332.153</b>
<b>Ajustes</b>	<b>384.152</b>	-
Depreciação	384.152	-
<b>Geração Bruta de Caixa</b>	<b>2.183.560</b>	<b>332.153</b>
<b>Variação nos Ativos e Passivos</b>		
Aluguéis à Receber	14.261	(247.603)
Adiantamento à Fornecedores	23.357	(23.357)
Tributos à Recuperar	(370)	(3.332)
Fornecedores	(216.076)	216.076
Obrigações Tributárias	15.885,79	59.928
Outras Contas a Pagar	(15.444)	15.621
Obrigações com Pessoas Ligadas	16.395	670.613
<b>Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais</b>	<b>2.021.569</b>	<b>1.020.099</b>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Aquisição de Investimentos / Imobilizado	(724.702)	(18.790.945)
<b>Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento</b>	<b>(724.702)</b>	<b>(18.790.945)</b>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Integralização / Aumento do Capital Social	-	18.000.000
Lucros Distribuídos	(1.440.000)	-
<b>Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamento</b>	<b>(1.440.000)</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Aumento (Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(143.133)</b>	<b>229.154</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	231.938	2.784
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	88.805	231.938
<b>Aumento (Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(143.133)</b>	<b>229.154</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**SENADOR CANEDO SPE S/A**  
**CNPJ 50.670.598/0001-02**

**1. Contexto operacional.** A Senador Canedo SPE S/A (“Senador Canedo SPE” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil, com sede na Via Expressa Anel Viário, Quadra 01 Lote 02 Sala 03, s/nº, Polo Empresarial Goiás, CEP 74.985-240, município de Aparecida de Goiânia, GO, tendo por objeto a gestão e administração da propriedade imobiliária própria e o aluguel de imóveis próprios. A companhia foi constituída em 20/04/2023 e encontra-se em plena atividade desde então, período no qual ocorreram investimentos em montante de R\$19.529.211 na construção de propriedade para investimento, totalmente mediante recursos próprios. A Companhia firmou contrato de locação do imóvel de sua propriedade com a empresa Costa Atacadão S/A, cujo prazo de vigência contratual é de 10 (dez) anos prorrogáveis por igual período. O termo inicial para o reconhecimento da receita de locação ocorreu em 29/11/2024. Em 31/12/2025 a Companhia possui R\$88.805 em recursos compreendendo caixa e equivalentes de caixa. A administração tem a expectativa razoável de que a Companhia possui recursos adequados para continuar operando e que o pressuposto de continuidade dos negócios permanece apropriado, concluindo não haver incertezas relevantes que possam levantar dúvidas significativas sobre sua capacidade de continuidade operacional, tanto pela absorção dos reflexos econômicos até aqui observados, como pela recomposição dos eventuais desequilíbrios passados e futuros nos contratos que suportam as suas atividades. Além disso, para responder a um possível cenário econômico negativo severo, a administração tem a capacidade de tomar ações efetivas para reduzir custos, otimizar o fluxo de caixa e preservar a liquidez, tal como, reduzir despesas de capital não essenciais e adiar ou cancelar despesas discricionárias.

**2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis.** Declaração de conformidade, bases de elaboração e de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que foram aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando mencionado de forma diversa nas práticas contábeis a seguir. As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31/12/2025 foram aprovadas para emissão e divulgação de acordo com a aprovação dos membros da Diretoria da Companhia em 19/01/2026. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na gestão da Companhia. Moeda funcional e de apresentação: A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$) e as demonstrações financeiras são apresentadas em reais, exceto quando indicado de outra forma. Base de mensuração: As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico em 31/12/2025 e 2024, exceto pelas aplicações financeiras avaliadas a valor justo. O ativo correspondente a Propriedades para Investimento foi registrado em observância ao pronunciamento técnico CPC 28, sendo inicialmente mensurado ao valor de custo. No decorrer do ano 2025 foi aplicada a mensuração ao valor justo às Propriedades para Investimento, sendo o ganho decorrente registrado no resultado do exercício. A mensuração ao valor justo teve por base laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional reconhecida e relevante, laudo esse que estabeleceu também a estimativa de vida útil econômica e valor residual do ativo, resultando em uma taxa de depreciação anual aproximada de 1%. Em 31 de dezembro de 2025, o Capital Social totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$18.292.200 (dezoito milhões duzentos e noventa e dois mil e duzentos reais) dividido em 18.292.200 (dezoito milhões duzentos e noventa e dois mil e duzentos) ações ON sem valor nominal (em 2024 de R\$584.178,00 e 584.178 ações ON), sendo a participação correspondente a 50% para a acionista JC Investimentos S/A e 50% para a acionista Viva Investimentos & Participações Ltda. Detalhes sobre as políticas contábeis estão apresentadas em nota explicativa específica.

**3. Principais práticas contábeis.** As políticas e práticas contábeis têm sido aplicadas consistentemente nos exercícios apresentados nas demonstrações financeiras.

José Rodrigues da Costa Neto  
Diretor Presidente

Izaura Cristina Catanhede Peres Cardoso  
Diretora Financeira

Emanuel Henrique Duarte  
Contador CRC 1SP153075/O-0