

LUZIÂNIA GOIÁS 20 SPE S/A
CNPJ 49.073.940/0001-08

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. Luziânia, Goiás, 21 de janeiro de 2026.

A Administração.

Balço Patrimonial em 31 de Dezembro					
Em Reais					
<u>Ativo</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Passivo</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Circulante			Circulante		
Caixa e Equivalentes	476.229	614.056	Fornecedores	-	-
Contas a Receber de Clientes	217.421	206.671	Encargos Sociais	-	-
Tributos a Recuperar	7.381	4.029	Obrigações Tributárias	86.560	77.845
	<u>701.031</u>	<u>824.756</u>		<u>86.560</u>	<u>77.845</u>
Não Circulante			Não Circulante		
Propriedades para Investimento	31.735.932	31.925.692	Obrigações com Pessoas Ligadas	23.948	22.878
	<u>31.735.932</u>	<u>31.925.692</u>		<u>23.948</u>	<u>22.878</u>
			Total do Passivo	<u>110.508</u>	<u>100.723</u>
			Patrimônio Líquido		
			Capital Social	26.501.700	1.700.000
			Recursos para Futuro Aumento do Capital Social	-	16.956.134
			Reservas de Capital	4.555.487	-
			Reserva Legal	102.413	-
			Ajustes de Avaliação Patrimonial	1.060.787	13.475.166
			Lucros Retidos	106.068	518.425
				<u>32.326.455</u>	<u>32.649.725</u>
Total do Ativo	<u>32.436.963</u>	<u>32.750.448</u>	Total do Passivo e Patrimônio Líquido	<u>32.436.963</u>	<u>32.750.448</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	2.462.036	2.357.395
Custo dos Serviços Prestados	(189.761)	(322.933)
Lucro Bruto	<u>2.272.275</u>	<u>2.034.462</u>
Despesas Operacionais		
Administrativas	(3.448)	(6.788)
Tributárias	(1.549)	(1.161)
Lucro Operacional	<u>2.267.278</u>	<u>2.026.513</u>
Receitas Financeiras Líquidas	53.014	36.017
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	<u>2.320.292</u>	<u>2.062.530</u>
Imposto de Renda	(193.678)	(180.811)
Contribuição Social	(78.364)	(73.732)
Lucro Líquido do Exercício	<u>2.048.250</u>	<u>1.807.987</u>
Lucro Líquido por Ação	<u>0,77</u>	<u>10,64</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>
Lucro Líquido do Exercício	<u>2.048.250</u>	<u>1.807.987</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>13.485.465</u>
Avaliação ao Valor Justo Propriedades para Investimento	-	13.485.465
Total do Resultado Abrangente do Exercício	<u>2.048.250</u>	<u>15.293.452</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

LUZIÂNIA GOIÁS 20 SPE S/A
CNPJ 49.073.940/0001-08

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

Em Reais

	Capital Social	Recursos para Futuro Aumento do Capital Social	Reservas de Capital	Lucros Retidos	Reserva Legal	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Total do Patrimônio Líquido
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	1.700.000	16.956.134	-	788.139	-	-	19.444.273
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	1.807.987	-	-	1.807.987
Outros Resultados Abrangentes no Exercício	-	-	-	13.485.465	-	-	13.485.465
Constituição de Reserva Ajustes de Avaliação Patrimonial	-	-	-	(13.485.465)	-	13.485.465	-
Realização Ajustes de Avaliação Patrimonial	-	-	-	10.299	-	(10.299)	-
Distribuição de Lucros	-	-	-	(2.088.000)	-	-	(2.088.000)
Saldo em 31 de Dezembro de 2024	1.700.000	16.956.134	-	518.425	-	13.475.166	32.649.725
Aumento do Capital Social	24.801.700	(12.400.647)	-	(406)	-	(12.400.647)	-
Ágio na Emissão de Ações	-	(4.555.487)	4.555.487	-	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	2.048.250	-	-	2.048.250
Constituição de Reserva Legal	-	-	-	(102.413)	102.413	-	-
Realização Ajustes de Avaliação Patrimonial	-	-	-	13.732	-	(13.732)	-
Distribuição de Lucros	-	-	-	(2.371.520)	-	-	(2.371.520)
Saldo em 31 de Dezembro de 2025	26.501.700	-	4.555.487	106.068	102.413	1.060.787	32.326.455

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxos de Caixa de Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício	2.048.250	1.807.987
Ajustes	189.761	322.933
Depreciação	189.761	322.933
Geração Bruta de Caixa	2.238.011	2.130.920
Varição nos Ativos e Passivos		
Aluguéis à Receber	(10.750)	(6.672)
Adiantamento à Fornecedores	-	4.354
Tributos à Recuperar	(3.352)	(3.928)
Obrigações Tributárias	8.714	11.073
Obrigações com Pessoas Ligadas	1.070	8.020
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	2.233.693	2.143.767
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Investimentos / Imobilizado	-	(11.251)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento	-	(11.251)
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento		
Integralização / Aumento do Capital Social	-	-
Lucros Distribuídos	(2.371.520)	(2.088.000)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamento	(2.371.520)	(2.088.000)
Aumento (Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(137.827)	44.516
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	614.056	569.540
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	476.229	614.056
Aumento (Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(137.827)	44.516

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

LUZIÂNIA GOIÁS 20 SPE S/A
CNPJ 49.073.940/0001-08

1. Contexto operacional. A Luziânia Goiás 20 SPE S/A (“Luziânia Goiás 20 SPE” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil, com sede na Rua 09, Quadra 13, Lote A, Sala 204-A, Vila Juracy, CEP 72.814-040, município de Luziânia, GO, tendo por objeto a gestão e administração da propriedade imobiliária própria e o aluguel de imóveis próprios. A companhia foi constituída em 16/11/2022 e encontra-se em plena atividade desde então, período no qual ocorreram investimentos em montante de R\$18.076.242 na construção de propriedade para investimento, totalmente mediante recursos próprios. A Companhia firmou em 14/02/2023 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. O termo inicial para o reconhecimento da receita de locação ocorreu em 02/06/2023. Em 31/12/2025 a Companhia possui R\$476.229 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 20/01/2026. 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 2024 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\$26.501.700 (vinte e seis milhões quinhentos e um mil e setecentos reais) dividido em 2.650.170 (dois milhões seiscentos e cinquenta mil e cento e setenta) ações ON ao valor nominal unitário de R\$10 (em 2024 de R\$1.700.000,00 e 170.000 quotas), sendo a participação correspondente a 50% para a acionista JC Investimentos S/A e 25% para cada acionista Márcia Rodrigues Machado e Marcos José da Silva. 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

Márcia Rodrigues Machado
Diretora

Emanuel Henrique Duarte
Contador CRC 1SP153075/O-0