

NOTAS EXPLICATIVAS

ÍNDICE

1. Contexto Operacional
2. Política Adotada
3. Declaração de Conformidade
4. Determinação do Resultado
5. Ativos Circulantes
6. Passivo Não Circulante
7. Passivos Circulantes
8. Ativos e Passivos Contingentes
9. Lucros – Regra de Transição Lei nº 15.270/2025
10. Patrimônio Líquido
11. Reconhecimento das Receitas

NOTAS EXPLICATIVAS

1. Contexto Operacional

AFFITTO HOLDING S/A, Sociedade Anônima de Capital Fechado registrada sob o CNPJ nº 57.592.385/0001-40, tributada pelo Lucro Presumido, iniciou suas atividades em 07/10/2024, tem como ramo de atividade principal: Aluguel de imóveis próprios e atividades secundárias: Incorporação de empreendimentos imobiliários e Compra e venda de imóveis próprios tendo sua sede na Rua Getúlio Vargas, nº 400, Sala 101, Centro, Concórdia, SC, CEP 89.700-017.

2. Política Adotada

As demonstrações contábeis foram elaboradas em obediência aos preceitos da Legislação Comercial e aos Princípios Contábeis. As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas de informações dessa NBC TG 1000 (R1): Compreensibilidade, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Prudência, Integralidade, Comparabilidade, Tempestividade e Equilíbrio entre Custo e Benefício.

3. Declaração de Conformidade

A entidade declara que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis foram adotadas conforme seu grau de relevância, e estão em conformidade com o NBC TG 1000 (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

4. Determinação do Resultado

O resultado apurado em 31/12/2025 e 31/12/2024 (comparativo) está em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas, e está sendo apresentado em Reais (R\$). As informações foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com a legislação societária, os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelas normas brasileiras de contabilidade expedidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (NBC TG 1000 (R1)).

Atendendo aos termos da NBC TG 1000 (R1), a empresa está apresentando o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e as Notas Explicativas.

A administração da sociedade optou pela contratação de contabilidade terceirizada e declara que as demonstrações contábeis refletem a realidade da empresa. As demonstrações contábeis e livros contábeis foram elaborados baseados na documentação contábil apresentada pela administração da empresa, respondendo a administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência dos documentos. A responsabilidade profissional do contabilista a este conjunto de demonstrações contábeis está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa.

Ao elaborar as demonstrações contábeis, a administração avaliou a capacidade da entidade continuar em operação

NOTAS EXPLICATIVAS

em futuro previsível e declara que não tem a intenção de liquidá-la ou cessar seus negócios, ou ainda não apresenta evidências realistas para a descontinuação de suas atividades.

A administração da sociedade declara que não ocorreram eventos subsequentes entre a data do encerramentos das demonstrações contábeis e a data de autorização para emissão dessas demonstrações.

5. Ativos Circulantes

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA: São classificados como caixa e equivalentes de caixa, numerário em poder da empresa e depósitos bancários de livre movimentação.

	31/12/2025	31/12/2024
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	121.015,67	1.644,75
Caixa	0,00	811,75
Banco do Brasil S/A	469,70	833,00
Banco C6 S.A	6.933,71	0,00
Aplicação Banco C6 Título CDC6A 100% CDICETIP	13.578,54	0,00
Aplicação Banco C6 Título CDC6A 102% CDICETIP	92.906,66	0,00
Aplicação Banco C6 Título PJCBO 100% CDICETIP	7.127,06	0,00

ESTOQUES: Os estoques correspondem ao valor de R\$ 1.585.223,29. São representados pelo custo de integralização dos terrenos, cuja as unidades ainda não foram comercializadas, enquanto não há a comercialização, os imóveis estão alugados.

Estoques	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis para revenda e Aluguel	1.585.223,29	1.562.073,29
Total	1.585.223,29	1.562.073,29

6. Passivo Não Circulante

INVESTIMENTOS: Consta nesta conta os valores da participação societária na empresa BEMVIVER PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: 60.836.068/0001-37, o investimento está avaliado pelo metodo da equivalência patrimonial, no exercicio de 2025 houve resultado negativo como informado a seguir:

NOTAS EXPLICATIVAS

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	% Capital	R\$	% Capital	R\$
Participações em outras empresas				
Bemviver Participações Ltda	33.33%	415.000,00	0%	0,00
(+/-)Resultado de equivalência Patrimonial	-	(47,23)	-	0,00
Total		414.952,77		0,00

7. Passivos Circulantes

OBRIGAÇÕES: Os saldos constantes nas obrigações de curto prazo incluem as obrigações fiscais, sociais, trabalhistas e outras obrigações referentes ao período de Dezembro cujo pagamento ocorre a partir de janeiro de 2026.

8. Ativos e Passivos Contingentes

Os ativos contingentes são reconhecidos somente quando é "praticamente certo" a sua exigibilidade, ou com base em decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Os passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Em 2025 a empresa não possuía ativos e passivos contingentes.

9. Lucros – Regra de Transição Lei nº 15.270/2025

A Sociedade apurou lucros no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, devidamente evidenciados nas Demonstrações Contábeis elaboradas em conformidade com a legislação societária vigente, compensou prejuízos anteriores, e destinou a reserva de 5%.

Conforme decisão formalizada em Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada/datada em 18/12/2025, devidamente registrada/certificada em 23/01/2026 sob protocolo 253538874, arquivamento 20253538874 na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, foi aprovada a distribuição de lucros, relativos a: Lucro do exercício de 2025.

Nos termos do art. 6º-A da Lei nº 9.250/1995, com redação dada pela Lei nº 15.270/2025, não se sujeitam à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) os lucros:

I – relativos a resultados apurados até o ano-calendário de 2025;

II – cuja distribuição tenha sido aprovada até 31 de dezembro de 2025;

III – exigíveis nos termos da legislação civil ou empresarial, desde que seu pagamento, crédito, emprego ou entrega ocorra nos termos originalmente previstos no ato de aprovação.

NOTAS EXPLICATIVAS

A Sociedade declara que: A apuração dos lucros ocorreu até 31 de dezembro de 2025; Os valores foram reconhecidos contabilmente no passivo da entidade, na conta “Lucros a Distribuir/a Pagar”, e o pagamento ocorrerá conforme as condições originalmente aprovadas.

Dessa forma, a distribuição ora deliberada enquadra-se na hipótese legal de não incidência de IRRF, caracterizando-se como lucro isento para fins de tributação na fonte, observadas as disposições legais vigentes.

A Administração declara que a operação possui efetiva substância econômica, está suportada por demonstrações contábeis regularmente escrituradas e observa integralmente as normas societárias aplicáveis.

10. Patrimônio Líquido

Este grupo de contas está dividido em subcontas:

CAPITAL SOCIAL: O capital social é de R\$ 1.000,00 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias e nominativas, de classe única, sem valor nominal e com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuídas entre os acionistas fundadores conforme expresso no boletim de subscrição e na Ata da Assembleia Geral de Constituição registrada em 07/10/2024 arquivamento 42300064556; Protocolo 242462952; Chancela 558446514596045.

Em virtude da cisão parcial com a Empresa Rossetto Participações, CNPJ nº 83.571.893/0001-52, com data de 30/11/2024, o capital social da sociedade, que correspondia a R\$ 1.000,00 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias, passou a ser de R\$ 1.564.000,00 (um milhão quinhentos e sessenta e quatro mil reais), dividido em 1.564.000 (um milhão, quinhentas e sessenta e quatro mil) ações ordinárias, nominativas, de classe única, sem valor nominal e com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma, registrada em 20/02/2025 arquivamento 20240491041; Protocolo 240491041; Chancela 520863302962800.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária nº 4, o capital social da sociedade, que correspondia a R\$ 1.564.000,00 (um milhão quinhentos e sessenta e quatro mil reais), dividido em 1.564.000 (um milhão, quinhentas e sessenta e quatro mil) ações ordinárias, nominativas, de classe única, sem valor nominal e com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma, passou a ser de 1.587.150 (um milhão, quinhentos e oitenta e sete mil, cento e cinquenta), dividido em 1.587.150 (um milhão, quinhentos e oitenta e sete mil, cento e cinquenta) registrada em 26/11/2025 arquivamento 20254800769; Protocolo 254800769; Chancela 325877964781747.

RESEVA DE LUCROS: O saldo que está constando nesta conta é referente destinação do percentual de 5% do saldo de lucros apurados no exercício de 2025 conforme determinado no art 30, §1º da ata da assembleia geral de constituição e nos termos do art 193 da lei nº 6.404/76.

11. Reconhecimento das Receitas

A receita de aluguéis compreende o valor da contraprestação recebida decorrente da atividade da empresa e é apresentada líquida dos impostos.

NOTAS EXPLICATIVAS

	31/12/2025	31/12/2024
Receita Bruta	R\$ 712.591,18	0,00
(-) Dedução da Raccita	(R\$ 26.009,55)	0,00
Pis sobre Faturamento	(R\$ 4.631,82)	0,00
Cofins sobre Faturamento	(R\$ 21.377,73)	0,00
= Receita Líquida	R\$ 686.581,63	0,00

Reconhecemos a exatidão da presente Demonstração, levantado a partir dos documentos fornecidos pela empresa e em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade.

Concórdia (SC), 31/12/2025

FERNANDO DEBONI ROSSETTO
DIRETOR
CPF: 016.663.759-93

CARLOS ALBERTO BACIN
CRC: 1-SC-031666/O-8 - Contador
CPF: 563.428.709-00