

## Relatório da Administração

### SENHORES ACIONISTAS:

A administração da NESLO SANTA CATARINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A encaminha para apreciação de V. Sas. o Relatório da Administração de 2025, acompanhado das demonstrações financeiras deste exercício.

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, especialmente nos artigos 124, 133 e 294.

O faturamento de 2025 de locação, apurado em regime de caixa, foi inferior ao de 2024 devido às renegociações dos valores previstos contratualmente e, principalmente, a inadimplência dos locatários que deixaram o imóvel oficialmente no dia 25 de maio de 2025, sem que esta administração conseguisse locá-lo até o presente momento.

No encerramento da relação contratual, bastante conturbado, foi totalizado um montante de R\$ 206.596,77 a ser pago em 11 parcelas, mas apenas a 1ª parcela foi paga e reconhecida no faturamento da Companhia.

O imóvel ficou bastante prejudicado para o início de qualquer outra atividade, especialmente por questões elétricas e hidráulicas, incluindo inadimplência junto à CELESC e à EMASA, o que também dificultou sobremaneira a colocação do imóvel em condições de ser novamente locado.

Informamos que a ação judicial para cobrança dos alugueres atrasados será interposta no decorrer do mês de março de 2026 em valor devidamente atualizado e adicionado de juros e multas contra a empresa locatária e seus 3 fiadores pessoas físicas.

Levando-se em consideração o término do contrato no dia 18 de maio de 2025, porém com entrega do imóvel apenas no dia 25 de maio de 2025, após longa negociação com parcelamento abandonado na 2ª parcela, incluindo indicativos de inadimplências diversas no mercado e junto ao fisco e provedoras de água e energia pela locatária, restou à Companhia observar um prazo de 6 meses para assinar outro contrato de locação com a mitigação de riscos de sucessão empresarial. Até o momento da elaboração deste relatório, a Companhia não conseguiu formalizar nenhum contrato com potenciais locatários interessados.

Existe no ativo um valor tomado por acionistas no montante histórico de R\$ 57.888,63, o qual é compensado com dividendos, quando aprovados em Assembleia. Este ativo é garantido pelas próprias ações de acionistas.

Ainda em relação aos ativos da companhia, esclarece esta diretoria que o mútuo de R\$360.336,49 refere-se a 2/5 do sinal de negócio recebido 100% pela Companhia, líquido de impostos, sendo que esta detém proporcionalmente os demais 3/5 do valor total negociado com a construtora em conjunto com parceiro lindeiro.

Em relação ao sinal de negócio recebido em abril de 2024 por 1.250m<sup>2</sup> de terrenos, sendo aproximadamente 750m<sup>2</sup> da Companhia e 500m<sup>2</sup> de Parceria com Pessoa Física contratante com vizinhos também proprietários de terrenos, infelizmente a conjuntura não foi favorável e o Plano Diretor de BC foi votado apenas em 19 de dezembro de 2025, mas sem o instrumento principal que permitirá a valorização do projeto – a Lei de Microzoneamento.

## DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Até o momento de elaboração deste relatório, sequer enviada pela Prefeita à Câmara de Vereadores do Município esta proposta legislativa foi.

Quanto à identificação e aproximação de potenciais adquirentes de nossos ativos, depois de muitos cenários e interessados terem feito propostas nos últimos anos, esta diretoria reforça sua decisão de negociar em conjunto com mais vizinhos que, somados aos 750m<sup>2</sup> de terrenos e direito de superfície da Companhia, totalizassem algo em torno de 2.500 a 3.000m<sup>2</sup> com frentes à Avenida Beira Rio, às Ruas 4.450/4.500 e ao Rio Camboriú.

Considerando que os vizinhos iniciaram negociação de suas áreas contíguas aos terrenos da companhia no início do ano de 2024, a administração da companhia se viu na necessidade de também estabelecer uma negociação preliminar dos seus terrenos, juntamente com seus vizinhos, todos com uma mesma empresa construtora, e apenas sinal de negócio, mas que ainda dependem de algumas condições para sua efetivação, como a alteração do plano diretor e microzoneamento do Município, dentre outras.

Se não agisse assim, a Companhia poderia ficar com sua área isolada dos vizinhos e sem possibilidade de valorização especial de seus terrenos no caso de futura mudança do plano diretor e, principalmente, da lei de microzoneamento do Município.

Haja vista se tratar de negociação preliminar e que depende de diversas outras condições, não houve até a presente data nenhum pagamento adicional decorrente dessa negociação, mas apenas o sinal de negócio que, conservadoramente, foi reconhecido como receita da empresa no exercício anterior, mais precisamente em agosto de 2024.

Além da necessidade de alteração do plano diretor e seu respectivo microzoneamento, outra condição diz respeito ao aforamento dos terrenos, pois estão aproximadamente 2/3 em área de marinha e, sem o aforamento, assim como os de seu parceiro lindeiro, as possibilidades de negociação com investidores e adquirentes de imóveis seriam muito menores.

Por esse motivo, ainda em 2024 a Companhia protocolou junto à Secretaria de Patrimônio da União - SPU para verificar as condições de aforamento, o que pode envolver despesas consideráveis para pagamento à União Federal. Para mitigar este risco, dentro da parceria adotada com terrenoista lindeiro, optou-se por ingressar com processos separados.

Como fato superveniente relevante esta diretoria reporta ter diligenciado na SPU no dia 20 de fevereiro de 2026 com seu despachante e advogado contratados para entender e buscar maior celeridade no procedimento de avaliação a mercado dos imóveis. Após esta diligência houve a solicitação de documentação complementar, a qual está sendo providenciada.

O objetivo desta diligência foi para que tais avaliações, pleiteadas ainda em 2024, ocorressem antes da entrada em vigor do Plano Diretor e, principalmente, da Lei de Microzoneamento, para mitigar ao máximo o risco de a avaliação a mercado ser feita em conjunto e/ou em critérios desfavoráveis à Companhia que está em busca de adquirir da União 83% da propriedade dos terrenos que hoje são apenas áreas de marinha em sua posse.

Ainda no tema SPU, a companhia liquidou seu parcelamento especial em 30 de dezembro de 2025 para ter Certidão Negativa de Débito - CND, ao invés de uma CPD-EN - Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa, uma vez que este tipo de item é normalmente avaliado no detalhe por investidores quando de procedimentos de “due diligence”.

## DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Portanto, não há mais nenhuma pendência tributária, bancária ou de qualquer outra natureza não regulatória em atraso, mas apenas a questão do aforamento e, futuramente, a necessidade de aquisição dos 17% remanescentes da União após a realização do direito de aforamento.

Proprietários de imóveis localizados entre as ruas 4.450 e 4.500, entre a Av. Normando Tedesco e o Rio Camboriú, inclusive a Companhia, que seguiam aguardando aprovação de projeto de criação de Zona de Interesse Turístico mencionada em nosso relatório de 2016, aprovado por unanimidade dos delegados responsáveis pela referida revisão, foram surpreendidos quando da mudança de planos da gestão municipal anterior.

Em outras palavras, não houve andamento ou aprovação deste projeto pela Câmara de Vereadores Municipal, cuja expectativa era de ocorrer até o final de 2018 e nem depois, prometido até o final de 2023.

Felizmente, baseados em procedimentos normativos novos, dentro da legalidade que se exigiria de qualquer gestor público probo, a nova gestão da Prefeitura de Balneário Camboriú promoveu no 1º ano de sua gestão a aprovação de Plano Diretor bastante completo e ainda mais avançado do que o negociado pela sociedade civil organizada em 2016.

Até o momento da elaboração deste relatório, 03 de março de 2026, apesar de o Plano Diretor de Balneário Camboriú ter sido aprovado e sancionado em 19 de dezembro de 2025, com previsão de entrada em vigor 90 dias após a sua publicação, ainda precisa ser finalizada pela Prefeitura e submetida para discussão e aprovação da Câmara de Vereadores a correspondente lei de microzoneamento cuja expectativa é de trazer isonomia à condição de outros terrenos da região.

Pelas notícias sobre do tema, o envio do projeto de lei de microzoneamento pela Prefeitura de Balneário Camboriú à Câmara de Vereadores poderá ocorrer ainda no mês de março de 2026, mas sua apreciação, para aprovação e sanção, tende a ocorrer apenas de abril em diante deste mesmo ano que, por ser “eleitoral”, pode sofrer mais atrasos em relação ao previsto.

Quanto ao Plano Diretor, a tendência segue sendo de proposta de zoneamento e urbanização planejada da referida área para transformá-la em Zona de Interesse Turístico, mais precisamente para revitalizá-la e torná-la área de entretenimento, alimentação, comercial e hoteleira. A proposta estabelece diretrizes, regras de ocupação e de construção especiais, inclusive em relação à verticalização e sustentabilidade ambiental da região.

Ainda em referência às alterações legislativas e propostas de mudanças na legislação ambiental e de propriedade de imóveis da União, uma vez que a Companhia hoje detém a posse de área de marinha em localidade próxima de rio e mangue em área de influência e competência de legislações municipal e federal, esta diretoria pretende efetivar, preferencialmente após o procedimento de aforamento, definir sua participação sob a forma de condomínio em área consolidada, não se sujeitando às restrições imobiliárias mais severas para fins de construção.

Quanto à hipótese aventada no relatório passado, de “aquisição de propriedade da União, caso a PEC aprovada na Câmara, que autoriza a transferência de terrenos de marinha e acaba com a cobrança de taxas de aforamento e laudêmio em áreas litorâneas, seja sancionada”, foi substituída por pleito de aforamento, que pode ser oneroso ou não oneroso, o qual tende a levar em torno de mais 1 mês a 1 ano para ser analisado pela SPU e com cláusula contratual de pagamento de honorários aos despachantes contratados para tal ato.

## DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Essa administração espera que a lei de microzoneamento vinculada ao Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú, sancionado em 19 de dezembro de 2025 com previsão de entrada em vigor em 90 (noventa) dias, conceda direitos construtivos para edificação de prédios residenciais em altura que viabilize valores por metro quadrado razoáveis e compatíveis com o mercado imobiliário da região.

Foi decidido com a contabilidade ainda no exercício passado pela reclassificação parcial dos terrenos da companhia do Ativo Não Circulante (Permanente) para o Ativo Circulante (Estoque), já sob a nova redação de seu Estatuto prevendo em suas atividades a de compra e venda de imóveis, mais precisamente dos 260m<sup>2</sup> averbados em matrícula em relação aos 750m<sup>2</sup> totais da área, uma vez que a diferença ainda é objeto de aforamento.

No balanço foi provisionado um montante referente a honorários em caso de aforamento não oneroso, ainda possível de ocorrer. Neste procedimento também haverá necessidade de pagamento de laudêmio, não incluído neste montante (e nem a sua contrapartida no ativo).

Não está provisionado o valor da hipótese de o aforamento vir a ser oneroso e nem o valor para aquisição do domínio útil da União Federal, de mais 17% do terreno, o qual ainda depende de avaliação pela SPU.

Em relação ao passivo da Companhia com Acionistas, o valor devido ao acionista Marcelo Cortezi está reconhecido pelo seu valor histórico, o qual será atualizado concomitantemente à liquidação do ativo com Acionistas ou quando de seu depósito judicial.

Como a expectativa é de a Lei de Microzoneamento do Plano Diretor ser sancionada ainda no 1º semestre de 2026, viabilizando a efetivação da negociação dos terrenos com investidores, a atual administração pretende também neste período discutir com os acionistas da companhia as diferentes formas de propostas para encerramento da ação judicial impetrada pelo acionista Marcelo Cortezi, o qual inclusive já sinalizou seu desejo de acordo, porém não peticionou recentemente neste sentido, obrigando esta administração a seguir contestando e, alternativamente, propondo em Juízo Competente a abertura de conta bancária para depósito judicial de seus direitos.

Em um cenário de efetivação da negociação, quanto à possível definição de apartamentos da torna que pudessem proporcionalmente ser alocados aos acionistas com quantidade de ações ordinárias suficiente para tanto, verifica-se, nesse momento, que, individualmente, os acionistas Laís Zandavali, Marcelo Cortezi e Marlon Olsen não dispõem de ações ordinárias em número suficiente para ficarem individualmente com 1 apartamento em eventual possível cenário de cisão da companhia.

Nesse contexto, esta diretoria entende ser útil o início de conversações a partir deste relatório para estabelecimento de critérios e parâmetros de viabilização de negociação das ações com esses e os demais acionistas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

## Informações gerais

A NESLO SANTA CATARINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, nos termos do artigo 4º de seu estatuto consolidado, tem como atividade preponderante: a) a participação em outras Companhias, b) a administração de bens próprios; e c) a compra e venda de bens imóveis próprios.

A Companhia é uma sociedade anônima com sede na cidade de Balneário Camboriú - SC e não possui ações negociadas em bolsa. A emissão dessas demonstrações financeiras da Companhia atende a Lei das Sociedades Anônimas.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui 222.127 ações ordinárias.

## Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas são aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

### 1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir a demolição da edificação então existente sobre os imóveis da Companhia.

Quanto à possível contabilização de valor justo de propriedades para investimentos, potencialmente aplicáveis conforme normas contábeis internacionais em convergência para aplicabilidade no Brasil desde a edição da Lei nº 11.638/07, a administração informa que não adotou tais práticas por entender pela sua não obrigatoriedade e, principalmente, pelas divergências de avaliações de bens a valor de mercado na Barra Sul de Balneário Camboriú com a atualmente restritiva Lei de Microzoneamento do Município, o que poderia inclusive dificultar negociações futuras com investidores.

### 2. Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, não incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) em função da interpretação dessa administração pelos prejuízos que sua adoção traria à Companhia nesse contexto de negociação futura.

### 3. Obrigações Tributárias

Os encargos e/ou provisões de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS é calculado com base nas leis tributárias em vigor a mediante opção pelo chamado Lucro Presumido.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

#### 4. Patrimônio líquido

##### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$ 222.127,00, dividido em 222.127 ações ordinárias nominativas de valor nominal R\$1,00 (um real) cada.

##### (b) Lucro Acumulado / Prejuízo Corrente

O prejuízo líquido de R\$ 82.189,38 de 2025, de (-) R\$ 0,37 de prejuízo por ação, apurado nos termos da Lei das S/A, será absorvido pela Reserva de Lucros da Companhia, nos termos da deliberação que será tomada pela maioria dos acionistas.

Compensado com os Lucros Acumulados de 2024, então no montante de R\$ 460.035,16, o total dos Lucros Acumulados da sociedade em 31 de dezembro de 2025, nos termos deliberação dos acionistas pela sua absorção, passará a ser de R\$ 377.845,78.

#### 5. Ações

Em Assembleia de Acionistas de 31 de maio de 2011, em função da negativa da JUCESC para escrituração dos Livros de Ações da Companhia, os acionistas optaram por detalhar e publicar tanto os balanços dos anos em que a Companhia permaneceu inativa, quanto a propriedade das 222.127 ações detidas pelos mesmos.

A titularidade das referidas ações consta tanto no Livro de Registro de Transferência de Ações Nominativas da Companhia, quanto no Livro de Registro de Ações Nominativas da mesma, livros estes que estão sob a guarda da atual diretoria e que por novas normas expedidas pela JUCESC passarão à condição de livros eletrônicos.

O Sr. Marcelo Cortezi ingressou em 2013 com medida judicial de dissolução parcial da Companhia, tendo em seu favor concedida medida liminar de arrolamento de bens para garantia de seu crédito, o que não implica na indisponibilidade dos bens. Na remota hipótese de a ação ser julgada procedente e, ainda, confirmada em instâncias superiores, uma avaliação será realizada, em princípio, adotando-se o valor de suas ações em 2013 com atualizações monetária, para liquidar as ações do mesmo, sendo que a Companhia, por lei, só poderá comprar ações para manter em tesouraria ou reduzir seu capital até o limite de suas reservas e/ou capital social.

Como questão relevante do setor imobiliário de Balneário Camboriú estão a consolidação e sucesso do alargamento da faixa de areia, a evolução do trabalho da Prefeitura de Balneário Camboriú sobre o projeto do escritório de arquitetura do falecido Arquiteto e Urbanista de renome internacional Jaime Lerner, a implementação de equipamentos turísticos novos como a roda gigante, o aquário e o receptivo de cruzeiros.

Todos esses itens podem ajudar na rentabilização de atividades de entretenimento com públicos diferentes dos tradicionais de Balneário Camboriú, refletindo no incremento do valor dos ativos da Companhia e vizinhos.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

Como a negociação previa a entrega da posse dos imóveis no dia 19 de maio de 2025, motivo pelo qual se rescindiu o contrato de locação, bem como a posse ficou com a Companhia e se precisaria aguardar pelo menos 6 meses para mitigação de riscos de sucessão empresarial por eventual novo locatário, é preciso ter em conta que qualquer estratégia de negociação de locação preveja prazos curtos de locação, de no máximo 1 a 2 anos, período esse razoável até que o pleito de Alvará de Construção de edifício possa ser obtido nos terrenos.

As mudanças legislativas e regulatórias já mencionadas em nosso relatório, no sentido de viabilizar o projeto imobiliário conjunto com proprietários de terrenos contíguos do mesmo quarteirão, são essenciais ao sucesso do empreendimento contratado e, conseqüentemente, da modificação dos critérios de avaliação dos ativos da companhia.

São essas as informações que julgamos relevantes aos senhores acionistas para o propósito de examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31.12.2025, elaboradas pela atual diretoria e contadora, bem como para deliberar sobre a destinação dos resultados do referido exercício social.

Balneário Camboriú - SC, 03 de março de 2026.

---

NESLO SANTA CATARINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Léa Luíza Unterstell Corrêa

(DIRETORA)

Monroe Fabrício Olsen

(DIRETOR)