

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A - CNPJ - 14.248.201/0001-17
Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
CNPJ - 14.248.201/0001-17
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A - CNPJ - 14.248.201/0001-17

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

BALANÇO PATRIMONIAL

	2025	2024
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	373.355	385.587
Contas a receber de clientes	894.470	849.037
Adiantamentos	27.011	27.011
Não Circulante		
Realizável a longo prazo	160.237	160.237
Investimento	59.770.625	59.753.255
Imobilizado	-	-
Total do ativo	61.225.699	61.175.126
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	97.848	122.649
Pessoal e Encargos	3.643	3.333
Obrigações tributárias	318.619	302.198
Não Circulante		
Outras obrigações de longo prazo	23.408	23.046.812
Total do passivo	443.518	23.474.991
Patrimônio líquido		
Capital social	56.305.037	33.305.037
Reserva de capital	3.477.108	3.477.108
Reserva de lucros	1.000.036	917.990
Reservas Reavaliações	-	-
Total do patrimônio líquido	60.782.180	37.700.135
Total do passivo e patrimônio líquido	61.225.699	61.175.126

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A - CNPJ - 14.248.201/0001-17

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita Bruta		
Receita de Locação de Bens Imóveis	10.461.043	9.981.816
Deduções da Receita Bruta		
Impostos sobre a Receita Bruta	(381.828)	(364.336)
Lucro Bruto	10.079.215	9.617.479
Despesas Operacionais da Atividade		
Despesas com Pessoal e Encargos	(43.718)	(40.488)
Despesas Operacionais da Atividade	(36.998)	(34.411)
Despesas com Serviços de Terceiros	(230)	-
Outras Despesas Operacionais	(5.965)	(1.281)
Outras Receitas Operacionais	20.461	35.203
Lucro Operacional	10.012.765	9.576.502
Despesas e Receitas financeiras		
Receitas Financeiras	35.192	8.511
Despesas Financeiras	(4)	-
Lucro Financeiro	35.187	8.511
Lucro antes do IRPJ e CSLL	10.047.952	9.585.012
Imposto de renda e contribuição social	(1.126.127)	(1.064.915)
Lucro Líquido do Exercício	8.921.825	8.520.097

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A - CNPJ - 14.248.201/0001-17

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do IR e CSLL	10.047.952	9.585.012
Variações no capital circulante		
Contas a receber de clientes	(45.433)	(34.438)
Fornecedores	(24.801)	(193.913)
Pessoal e Encargos	311	152
Obrigações tributárias	16.421	(3.846)
Outras obrigações de longo prazo	(23.023.404)	11.990
IRPJ e CSLL a pagar	(1.126.127)	(1.064.915)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>(14.155.081)</u>	<u>8.300.042</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Diminuição de investimento	(17.370)	(22.931.957)
Venda de ativo imobilizado	-	22.928.600
Aumento de Capital Social	23.000.000	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>22.982.630</u>	<u>(3.356)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de lucros	(8.839.780)	(8.452.657)
Caixa líquido gerado de atividades de financiamento	<u>(8.839.780)</u>	<u>(8.452.657)</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa líquido	(12.231)	(155.971)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	385.587	541.557
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>373.355</u>	<u>385.587</u>
Redução/Aumento de caixa e equivalentes de caixa líquido	<u>(12.231)</u>	<u>(155.970)</u>

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A - CNPJ - 14.248.201/0001-17

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Lucro	Total
Saldos em 31/12/2023	33.305.037	3.477.108	850.549	37.632.694
Lucro do exercício	-	-	8.520.097	8.520.097
Dividendos	-	-	(8.452.657)	(8.452.657)
Saldo em 31/12/2024	33.305.037	3.477.108	917.990	37.700.135
Aumento de Capital	23.000.000	-	-	23.000.000
Lucro do exercício	-	-	8.921.825	8.921.825
Dividendos	-	-	(8.839.780)	(8.839.780)
Saldo em 31/12/2025	56.305.037	3.477.108	1.000.036	60.782.180

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025

1. Contexto operacional

A **INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S/A**, fundada em 2011, tem como objeto principal a locação de imóveis próprios, é localizada na cidade de Serra-ES, Rua Mario de Vargas Coutinho, Civit I, com o CEP 29.168-013. Inscrita no CNPJ nº 14.248.201/0001-17.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis da Empresa, findas em 31 de dezembro de 2025, estão expressas em reais e foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, especialmente aquelas determinadas na Resolução nº 2016/NBCTG1000(R1) de 01 de novembro de 2016, do Conselho Federal de Contabilidade – CFC que alterou a resolução 1255 de 17 de dezembro de 2009 aprovando a NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas. A Empresa é enquadrada como empresa de pequeno e médio porte na forma do item 1.3 (b) da Resolução nº 2016/NBCTG1000(R1) combinado com o parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.638/2007.

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A empresa revisa as estimativas e premissas pelo menos anualmente. As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações contábeis são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

A receita é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, deduzida de devoluções, abatimentos e impostos sobre vendas, como segue:

Revenda de mercadorias - a receita é reconhecida quando os produtos são entregues e a sua titularidade legal é transferida, considerando ainda o fato de que as seguintes condições tenham sido satisfeitas:

- Transferência ao comprador dos riscos e dos benefícios significativos relacionados à propriedade dos produtos;
- Inexistência de envolvimento continuado na gestão dos produtos revendidos em grau normalmente associado à propriedade, nem controle efetivo sobre tais produtos;
- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade;

- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Companhia; e
- Os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa estão representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações no mercado aberto, com prazos originais na data da efetiva aplicação iguais ou inferiores a 90 dias, sujeitas a insignificante risco de mudança de valores e limites.

3.3. Ativos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: (i) mantidos para negociação e (ii) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

3.3.1. Mantidos para negociação

Os ativos financeiros mantidos para negociação têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo.

3.4. Imobilizado e Intangível

Os ativos imobilizados e os ativos intangíveis são registradas pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimada dos ativos.

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos (teste de *impairment*)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou 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.

3.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda foi apurado com base na alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% para os lucros que excederam R\$ 60 mil em cada trimestre e a Contribuição Social foi apurada com base na alíquota de 9%, ambas, aplicáveis ao Lucro tributável apurado na forma do Lucro Presumido.

A base de cálculo utilizada na apuração do Lucro Presumido é de regime de Caixa conforme permitido pela legislação federal.

3.7. Provisões

São reconhecidas quando a empresa tem uma obrigação presente legal ou implícita como resultado de eventos passados, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar uma obrigação legal. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.8. Passivo Contingente

Passivos contingentes são obrigações possíveis que resultam de eventos passados e cuja existência será confirmada apenas pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros incertos não totalmente sob controle da entidade. Os passivos contingentes não são registrados contabilmente, entretanto são divulgadas em nota explicativa, a menos que seja remota a possibilidade de uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa em 2025 estão compostos por valores mantidos em dinheiro, depósitos bancários e aplicações financeiras de alta liquidez com vencimento inferior a 90 dias.

	2025	2024
Caixa e equivalentes de caixa	373.355	385.587

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa apresentam baixo risco e alta liquidez, estando disponíveis para uso imediato nas operações da empresa.

5. Clientes Nacionais

Os valores referentes a clientes nacionais são registrados com base nas normas contábeis vigentes, incluindo o reconhecimento de receita conforme o regime de competência, em conformidade com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.

A provisão para perdas com clientes segue o critério de análise do risco de crédito, considerando o histórico de inadimplência, a idade dos saldos e outros fatores de risco. A empresa utiliza o método de perda esperada conforme o CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Os valores a receber estão classificados conforme o prazo médio de recebimento praticado pela empresa, sendo que a maior parte dos saldos é realizada dentro do ciclo operacional de 30 dias.

6. Investimento de Longo Prazo

Os investimentos de longo prazo representam recursos aplicados pela entidade com o objetivo de obter retorno econômico futuro, seja por meio de valorização patrimonial ou rendimentos financeiros. Esses investimentos incluem ativos estratégicos que são monitorados periodicamente para garantir sua aderência às políticas financeiras e às condições de mercado.

Entre os principais investimentos de longo prazo, destacam-se:

- **Participações em Soc. Cooperativas:** Aplicações em sociedade cooperativa de crédito através de conta capital.
- **Propriedade para Investimento:** Imóveis utilizados para locação da organização.

A administração acompanha regularmente esses investimentos para garantir sua correta mensuração e adequação às diretrizes contábeis e financeiras.

	2025	2024
Investimentos de Longo Prazo	59.770.625	59.753.255

Os valores apresentados refletem o saldo dos investimentos ao final de cada exercício, demonstrando a evolução dos ativos da entidade.

7. Salários e obrigações sociais

A entidade reconhece suas obrigações trabalhistas e previdenciárias em conformidade com as normas contábeis e a legislação vigente. Essas obrigações incluem salários a pagar, encargos sociais e demais benefícios concedidos aos colaboradores, bem como valores devidos a prestadores de serviço pessoa física.

Os valores de salários e encargos sociais são reconhecidos no passivo circulante e representam compromissos já incorridos, aguardando desembolso. O cálculo desses passivos considera as provisões para encargos sociais obrigatórios, incluindo INSS, FGTS e IRRF retidos na fonte.

	2025	2024
Salários e benefícios sociais	3.643	3.333

Esses valores refletem os compromissos da entidade com seus colaboradores e prestadores de serviço pessoa física, assegurando o cumprimento das obrigações legais e o correto reconhecimento contábil das despesas associadas.

8. Obrigações Fiscais a Pagar

As obrigações fiscais a pagar representam tributos retidos ou devidos pela empresa, que devem ser recolhidos aos órgãos competentes dentro dos prazos estabelecidos pela legislação tributária vigente. Essas obrigações decorrem das operações realizadas e são reconhecidas no balanço patrimonial conforme o regime de competência.

	2025	2024
Obrigações fiscais	318.619	302.198

Os valores apresentados refletem os tributos a serem pagos pela empresa, demonstrando o cumprimento das obrigações fiscais conforme a legislação vigente.

9. Capital Social

A companhia apresenta capital social subscrito no montante de R\$ 56.305.036,77 (cinquenta e seis milhões, trezentos e cinco mil, trinta e seis reais e setenta e sete centavos), representados por 46.782.553 (quarenta e seis milhões, setecentos e oitenta e dois mil e quinhentos e cinquenta e três) ações ordinárias nominativas sem valor nominal, conforme demonstrado na documentação societária. Este valor representa o montante total de recursos que os acionistas se comprometeram a integralizar na companhia, observando-se a legislação vigente e as normas contábeis aplicáveis. A integralização do capital social, em conformidade com o estatuto social, será devidamente registrada e evidenciada nas demonstrações contábeis da companhia.

10. Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

A Companhia adota o regime de tributação do Lucro Presumido para fins de apuração do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

Apuração do IRPJ e CSLL:

No regime de Lucro Presumido, as atividades de venda de imóveis e aluguel de imóveis próprios têm regras específicas para o cálculo do IRPJ e da CSLL.

Para a venda de imóveis, aplica-se 8% sobre a receita bruta para calcular a base do IRPJ e 12% para a CSLL. A receita bruta exclui vendas canceladas, descontos incondicionais e impostos não cumulativos. No caso de aluguel de imóveis próprios, o percentual é 32% sobre a receita bruta para ambas as contribuições (IRPJ e CSLL).

O IRPJ tem alíquota de 15% sobre a base de cálculo, com um adicional de 10% sobre o lucro presumido que exceder R\$ 20.000 por mês. Já a CSLL incide a 9% sobre a base de cálculo.

A receita bruta pode ser tributada pelo regime de competência (quando auferida) ou pelo regime de caixa (quando recebida), desde que cumpridas as condições legais, como emissão de nota fiscal e controle adequado dos recebimentos.

Em resumo:

- Venda de Imóveis: 8% (IRPJ) e 12% (CSLL) sobre a receita bruta.
- Aluguel de Imóveis: 32% (IRPJ e CSLL) sobre a receita bruta.
- Alíquotas: 15% (IRPJ), 10% (adicional do IRPJ) e 9% (CSLL).

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A - CNPJ - 14.248.201/0001-17

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

Diferimentos e Compensações:

Eventuais diferenças temporárias entre o lucro contábil e o lucro tributável, que resultem em tributos diferidos, são reconhecidas e mensuradas de acordo com os princípios contábeis aplicáveis. A Companhia também observa as normas fiscais relativas à compensação de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da CSLL, quando aplicável.

Pagamentos e Provisões:

Os pagamentos do IRPJ e da CSLL são efetuados trimestralmente, com base nos valores apurados. As provisões para IRPJ e CSLL são constituídas com base na melhor estimativa dos valores devidos, considerando as normas contábeis e fiscais vigentes.

Revisões e Atualizações:

A Companhia monitora continuamente as alterações na legislação tributária e adota as medidas necessárias para garantir a correta apuração e o pagamento dos tributos. As demonstrações contábeis refletem as melhores estimativas dos valores devidos, sujeitas a revisões e atualizações em função de novas informações e interpretações da legislação.

Invest Participações Imobiliárias S/A
CNPJ - 28.410.926/0001-74
Fabrício Motta Coutinho
Diretor Financeiro

RCP - Contabilidade S/S Ltda
Fernando Drago Lorencini
Contador
CRC ES-012042/O-3