

SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
CNPJ 17.949.683/0001-20

Criciúma - SC

BALANÇO PATRIMONIAL
(Valores Expressos em Reais)

A T I V O

	Notas	31/dez./2025	31/dez./2024
CIRCULANTE		<u>22.499.911</u>	<u>19.928.852</u>
Caixa e equivalentes de caixa	04	7.852.036	4.776.641
Clientes	05	1.489.210	2.271.267
Adiantamentos		-	1.619
Impostos e contribuições a recuperar		320.427	249.376
Estoques	06	11.278.543	11.278.543
Outros créditos	07	1.557.415	1.349.524
Despesas do exercício seguinte		2.279	1.882
NÃO CIRCULANTE		<u>18.412.703</u>	<u>11.912.864</u>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		<u>7.180.680</u>	<u>4.325.851</u>
Clientes	05	1.074.960	2.081.553
Estoques	06	2.208.698	2.208.698
Outros créditos	07	3.897.021	35.600
INVESTIMENTOS		<u>11.176.413</u>	<u>7.523.541</u>
Participação em outras sociedades	08	11.162.512	7.521.541
Outras participações societárias		13.902	2.000
IMOBILIZADO	09	<u>55.610</u>	<u>63.472</u>
Móveis e utensílios		9.679	9.679
Veículos		50.000	50.000
Computadores e periféricos		16.070	16.070
(-) Depreciação acumulada		(20.139)	(12.277)
TOTAL DO ATIVO		<u>40.912.614</u>	<u>31.841.716</u>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
CNPJ 17.949.683/0001-20

Criciúma - SC

BALANÇO PATRIMONIAL
(Valores Expressos em Reais)

P A S S I V O

	Notas	31/dez./2025	31/dez./2024
CIRCULANTE		<u>440.977</u>	<u>540.722</u>
Salários e ordenados a pagar		83.936	79.347
Fornecedores	10	28.537	129.633
Obrigações trabalhistas e sociais	11	111.664	101.527
Obrigações tributárias	12	65.660	80.215
Outras contas a pagar	07	151.180	150.000
NÃO CIRCULANTE		<u>9.336.934</u>	<u>5.846.568</u>
Tributos diferidos	13	559.578	591.710
Partes Relacionadas	14	8.777.356	5.254.858
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	17	<u>31.134.703</u>	<u>25.454.426</u>
CAPITAL SOCIAL		<u>17.375.000</u>	<u>17.375.000</u>
RESERVAS DE LUCROS		<u>12.253.468</u>	<u>6.573.191</u>
Reserva de Lucros		10.073.082	4.922.967
Reserva Legal		2.180.386	1.650.224
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL		<u>1.506.235</u>	<u>1.506.235</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u>40.912.614</u>	<u>31.841.716</u>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
CNPJ 17.949.683/0001-20

Criciúma - SC

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
(Valores Expressos em Reais)

	Notas	Períodos	
		01/jan./2025 a 31/dez./2025	01/jan./2024 a 31/dez./2024
OPERAÇÕES CONTINUADAS			
Receita líquida de vendas	18	-	4.063.211
Custo dos imóveis vendidos	19	-	(1.031.389)
LUCRO BRUTO		<u>-</u>	<u>3.031.822</u>
Despesas comerciais	20	(2.600)	(198.781)
Despesas administrativas	20	(2.634.868)	(2.865.165)
Outras receitas e despesas	20	4.730.679	(532.639)
Resultado de equivalência patrimonial	8	7.742.844	7.865.506
RESULTADO ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS		<u>9.836.055</u>	<u>7.300.743</u>
RESULTADO FINANCEIRO	21	<u>1.029.666</u>	<u>1.405.948</u>
Receitas financeiras		1.036.465	1.411.803
Despesas financeiras		(6.799)	(5.855)
RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES		<u>10.865.721</u>	<u>8.706.691</u>
Imposto de renda e contribuição social		(262.477)	(521.325)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>10.603.244</u>	<u>8.185.366</u>
Lucro por ação		0,61	0,47

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
CNPJ 17.949.683/0001-20

Criciúma - SC

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
(Valores Expressos em Reais)

EVENTOS	Capital Social	Reserva de Lucros		Ajuste de Avaliação	TOTAL
		Reserva Legal	De Lucros		
Saldo em 31 de dezembro de 2023	17.375.000	1.240.956	18.284.971	2.368.133	39.269.060
Distribuição de dividendos	-	-	(22.000.000)	-	(22.000.000)
Realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	861.898	(861.898)	-
Lucro Líquido do Exercício	-	-	8.185.366	-	8.185.366
Constituição da Reserva Legal	-	409.268	(409.268)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	17.375.000	1.650.224	4.922.967	1.506.235	25.454.426
Distribuição de dividendos	-	-	(4.922.967)	-	(4.922.967)
Lucro Líquido do Exercício	-	-	10.603.244	-	10.603.244
Constituição da Reserva Legal	-	530.162	(530.162)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	17.375.000	2.180.386	10.073.082	1.506.235	31.134.703
Mutação do período	-	530.162	5.150.116	-	5.680.278

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
CNPJ 17.949.683/0001-20

Criciúma - SC

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - METODO INDIRETO
(Valores Expressos em Reais)

	Períodos	
	01/jan./25 a 31/dez./25	01/jan./24 a 31/dez./24
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	385.893	(166.257)
Lucro Líquido do Exercício	10.603.244	8.185.366
Ajustado por:		
Depreciação do período	7.862	3.358
Baixa da depreciação	-	(38.332)
Resultado positivo de equivalência patrimonial	(7.742.844)	(7.865.506)
Aumento dos Tributos diferidos	(32.132)	112.452
Variações nos Ativos e Passivos		
(Aumento) de clientes	1.788.649	(1.392.456)
(Aumento) Redução de adiantamentos	1.619	(1.619)
(Aumento) de impostos e contribuições a recuperar	(71.051)	(190.842)
Redução de estoques	(0)	918.931
Redução (Aumento) de outros créditos	(4.069.312)	153.138
(Aumento) de despesas do exercício seguinte	(397)	(92)
(Redução) Aumento de salários e ordenados a pagar	4.589	(4.053)
(Redução) Aumento de fornecedores	(101.096)	(42.941)
(Redução) Aumento de obrigações trabalhistas e sociais	10.137	(4.585)
Aumento (Redução) de obrigações tributárias	(14.556)	924
Aumento de outras contas a pagar	1.180	-
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	4.089.972	12.610.543
Redução líquida dos investimentos	4.089.972	12.618.239
(Aumento) líquido do imobilizado	-	(7.696)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	(1.400.469)	(20.148.725)
Distribuição de Dividendos	(4.922.967)	(22.000.000)
Antecipação de Dividendos	3.522.498	1.851.275
VARIAÇÃO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	3.075.395	(7.704.439)
Saldo no início do exercício	4.776.641	12.481.080
Saldo no final do exercício	7.852.036	4.776.641

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
CNPJ 17.949.683/0001-20

Criciúma - SC

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
(Valores Expressos em Reais)

	Períodos	
	01/jan./2025 a 31/dez./2025	01/jan./2024 a 31/dez./2024
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	10.603.244	8.185.366
Ajuste de avaliação patrimonial		
Realização dp AAP pela venda	-	861.898
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	10.603.244	9.047.264
Atribuíveis a:		
Acionistas	10.603.244	9.047.264

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Criciúma - SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

NOTA 01 - CONTEXTO OPERACIONAL

A SH Participações Imobiliárias S/A originou-se da cisão parcial da Carbonífera Metropolitana S/A ocorrida em 02 de janeiro de 2013. É uma Sociedade Anônima de Capital Fechado, de direito privado, que tem por objeto social a compra e venda de bens móveis e imóveis próprios; a manutenção e administração patrimonial; participações imobiliárias; loteamento; incorporação; construção civil; locação de bens próprios e participações e investimentos em outras sociedades.

A emissão das demonstrações contábeis foi aprovada pela Administração da Companhia em 19 de março de 2026.

NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A) BASE DE PREPARAÇÃO

As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil - NBC TG Estrutura Conceitual, NBC TG 1.000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária (Lei nº 6.404/76) que incluem os dispositivos introduzidos, pela Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007 e Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009. Tais dispositivos têm como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*.

As demonstrações inerentes aos exercícios estão apresentadas em Reais (R\$).

B) BASE DE MENSURAÇÃO

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico.

C) MOEDA FUNCIONAL

A Administração da Companhia definiu que sua moeda funcional é o Real de acordo com as normas descritas na Seção 30 da NBC TG 1.000 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas – Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis.

Transações em moeda estrangeira, isto é, todas aquelas que não realizadas na moeda funcional, são convertidas pela taxa de câmbio das datas de cada transação. Ativos e passivos monetários em moeda estrangeira são convertidos para moeda funcional pela taxa de câmbio da data do fechamento. Os ganhos e as perdas de variações nas taxas de câmbio sobre os ativos e passivos monetários são reconhecidos na demonstração do resultado.

D) ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor residual dos estoques, investimentos, imobilizado, tributos diferidos e as provisões para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa essas estimativas frequentemente.

NOTA 03 – PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS

Dentre os principais procedimentos adotados para a elaboração das demonstrações contábeis, destacam-se:

A) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

NÃO DERIVATIVOS

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados/ negociados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia reverte o registro de um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Passivos financeiros são baixados quando as suas obrigações contratuais são liquidadas.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial somente quando a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não-derivativos são mensurados conforme descrito a seguir.

Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

Se a Companhia tem a intenção e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos, esses são classificados como mantidos até o vencimento. Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

Instrumentos financeiros disponíveis para venda

Posteriormente ao reconhecimento inicial, são avaliados pelo valor justo e as suas flutuações, são reconhecidas diretamente no patrimônio líquido, líquido dos efeitos tributários. A Companhia não possui instrumentos financeiros disponíveis para venda.

Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Um instrumento financeiro é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma as decisões de aplicação e resgate com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento do seu fluxo de caixa. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Companhia possui os seguintes ativos e passivos financeiros não derivativos:

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA: abrangem saldos de caixa e depósitos bancários a vista, acrescidos dos rendimentos correspondentes, apropriados até a data do balanço.

RECEBÍVEIS: são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis e, subseqüentemente, quando aplicável, mensurados pelo custo amortizado com o uso de taxa de juros efetiva. Estão representados pelo saldo a receber de clientes e outros créditos.

EXIGÍVEIS: abrangem o saldo a pagar pelas aquisições de bens ou serviços, bem como os valores tomados de empréstimos, reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis e subseqüentemente, quando aplicável, mensurados pelo custo amortizado com o uso de taxa de juros efetiva, atualizados pelos encargos correspondentes após o reconhecimento inicial. Estão representados pelos fornecedores de mercadorias e serviços e outras contas a pagar.

DERIVATIVOS

Os instrumentos financeiros derivativos são reconhecidos pelo seu valor justo; custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos são mensurados pelo valor justo e as alterações são contabilizadas no resultado, quando aplicável.

A Companhia não mantém operação com instrumentos financeiros derivativos ao final do exercício.

B) ESTOQUES

Os estoques de terrenos e loteamentos estão registrados pelo custo de aquisição acrescido de demais gastos incorridos, não recuperáveis, necessários para o empreendimento imobiliário. Determinados terrenos oriundos da cisão foram ajustados por avaliação patrimonial na entidade Cindida, sendo transferidos os mesmos valores para a empresa Cindenda.

C) INVESTIMENTOS

Corresponde aos investimentos em participações societárias, registradas pelo custo histórico de aquisição e avaliadas pelo Método de Equivalência Patrimonial.

D) IMOBILIZADO

Estão demonstrados ao custo histórico de aquisição, ajustados por depreciação acumulada, calculadas pelo método linear às taxas estabelecidas em função do tempo de vida útil, fixado por espécie de bem e quaisquer perdas por redução ao valor recuperável de ativos acumuladas. A administração da Companhia revisa frequentemente essas taxas. Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado. O valor residual, vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso. Os gastos com manutenção ou reparos, que não aumentam significativamente a vida útil dos bens, são contabilizados como despesas conforme são incorridos.

E) SALÁRIOS E ORDENADOS A PAGAR

Corresponde a salários a pagar a funcionários e honorários de dirigentes, os quais são reconhecidos pelo seu valor justo.

F) OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS

Correspondem aos tributos incidentes sobre a folha de salários e honorários de dirigentes, inclusive férias a pagar, taxas e emolumentos, acrescidos de encargos, quando devidos, até a data do balanço.

G) OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Corresponde a impostos e contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal, inclusive taxas e emolumentos, demonstrados por valores nominais, acrescidos de encargos, quando devidos, até a data do balanço.

H) PROVISÕES

a) Provisões Gerais: são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação;

b) Provisões para litígios (riscos tributários, trabalhistas, cíveis e penal): a empresa é parte de processos judiciais e administrativos. As provisões são constituídas para contingências sempre que a perda for avaliada como provável, o que ocasionaria uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta o parecer dos advogados externos, a natureza das ações, similaridade com processos anteriores, complexidade e o posicionamento de tribunais. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados nas demonstrações financeiras. E os passivos contingentes classificados como remoto não requerem provisão e nem divulgação. As provisões são revisadas e ajustadas, considerando alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

I) DEMAIS ATIVOS / PASSIVOS CIRCULANTES E NÃO CIRCULANTES

Demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos, variações e correções monetárias.

J) RECONHECIMENTO DA RECEITA

A receita compreende a contraprestação recebida ou a receber pela comercialização/ construção de imóveis no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada ao valor justo, líquida de impostos, devoluções, abatimentos, descontos e distratos. Geralmente, o montante de receitas é equivalente ao valor justo dos contratos firmados.

A Companhia reconhece a receita quando: (I) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (II) é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a Companhia; (III) critérios específicos tenham sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia.

As vendas dos imóveis são reconhecidas quando a Companhia vende um bem ao cliente, que assume o controle do produto na mesma data em que a transação ocorre.

K) APURAÇÃO DO RESULTADO

O resultado é apurado pelo regime de competência para a apropriação de receitas, custos e/ou despesas correspondentes.

L) PROVISÃO DOS TRIBUTOS SOBRE OS LUCROS

A Contribuição Social sobre o Lucro presumido foi calculada à alíquota de 9%, e o Imposto de Renda à alíquota de 15%, acrescido de 10% de adicional sobre a parcela do lucro excedente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) trimestrais.

NOTA 04 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Caixa e Equivalentes de Caixa	31/dez./2025	31/dez./2024
Numerários disponíveis em caixa	996	844
Depósitos bancários em conta corrente	54.733	13.963
Aplicações financeiras	7.796.307	4.761.834
Total	7.852.036	4.776.641

NOTA 05 – CLIENTES

Representam o saldo a receber pelas operações de venda de imóveis prontos e/ou construídos, deduzidas as respectivas provisões para possível perda no recebimento desses créditos, quando aplicável. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber. A Administração da Companhia entende que os valores a receber serão realizados, dispensando a constituição de Perdas Estimadas para Créditos de Liquidação Duvidosa.

Descrição	31/dez./2025		31/dez./2024	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Clientes	1.489.210	1.074.960	2.271.267	2.081.553
Total	1.489.210	1.074.960	2.271.267	2.081.553

Os valores a receber de clientes classificados no Ativo Não Circulante se referem às parcelas cujo o vencimento ocorrerá após o encerramento do exercício de 2026.

Dentre os valores a receber, destacam-se os seus prazos de vencimento:

Crítérios de Inadimplência	31/dez./2025	31/dez./2024
Vincendos	2.067.907	3.872.640
Vencidos em até 30 dias	4.059	5.919
Vencidos entre 30 e 90 dias	6.886	5.370
Vencidos entre 90 e 180 dias	8.529	5.873
Vencidos entre 180 e 360 dias	38.789	13.103
Vencidos a mais de 360 dias	438.000	449.915
Total	2.564.170	4.352.820

NOTA 06 – ESTOQUES

Registram os valores de bens imóveis destinados à venda, subdivididos em Terrenos e Terrenos de Loteamentos.

Estoques de Imóveis	31/dez./2025		31/dez./2024	
	Circulante	Não Circulante (*)	Circulante	Não Circulante (*)
Terrenos	10.020.931	2.208.698	10.020.931	2.208.698
Terrenos - Loteamentos	1.257.612	-	1.257.612	-
Total	11.278.543	2.208.698	11.278.543	2.208.698

(*) Representam imóveis indisponíveis para venda, alocados em garantia e ônus real.

NOTA 07 – OUTROS CRÉDITOS/ OUTRAS CONTAS A PAGAR

Registram valores a receber e a pagar de operações complementares à atividade principal, cuja realização/ exigibilidade é esperada para o exercício seguinte.

Devedor – Ativo Circulante	31/dez./2025		31/dez./2024		
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Fazenda Santos Guglielmi Ltda Antecipação CR	1.557.415	-	1.349.524	-	W1
Empreendimentos Parque Empres. Revoredo SPE Ltda.– Nota 14 – Partes Relacionadas	-	39.540 3.857.481	-	35.600	W2 W3
Total	1.557.415	3.897.021	1.349.524	35.600	

W1 Saldo a receber pela antecipação de recursos da compra de imóveis destinados à operação.

W2 Antecipação de despesas iniciais de novo empreendimento, passíveis de ressarcimento após aprovação do mesmo.

W3 Saldo a receber decorrente de gastos com infraestrutura, desembolsados para a construção do Condomínio Empresarial Parque Revoredo SPE Ltda (nota 08), os quais poderão, conforme definição futura, ser incorporados ao investimento ou restituídos financeiramente.

Credor – Passivo Circulante	31/dez./2025	31/dez./2024	
Fazenda Santos Guglielmi Ltda	151.180	150.000	W4
Total	151.180	150.000	

W4 Saldo a pagar pela aquisição de imóvel para complementar as “Áreas de Utilidades Públicas” do Condomínio Bellavista SPE Ltda, passível de compensação com os valores a receber listados. Aguarda formalização de autorização de compensação.

NOTA 08 – INVESTIMENTOS – PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS SOCIEDADES

Com a finalidade de desenvolvimento, execução e comercialização dos empreendimentos imobiliários, foram firmadas parcerias para empreender. A Companhia constituiu em parceria as seguintes Sociedades de Propósito Específico – SPE's, cujo valor do investimento segue registrado pelo seu custo de aquisição e atualizado pela Equivalência Patrimonial.

31/dez./2024			
SOCIEDADES INVESTIDAS	CONDOMINIO BELLAVISTA SPE LTDA (*)	PARQUE EMPRESARIAL REVOREDO SPE LTDA (*)	TOTAL DOS INVESTI- MENTOS
Custo do Investimento em 31/dez./2024	<u>3.395.835</u>	<u>4.125.706</u>	<u>7.521.541</u>
(+) Equivalência Patrimonial	4.101.873	3.640.971	7.742.844
(-) Lucros Recebidos	(9.917.428)	-	(9.917.428)
(+) Lucros desproporcionais recebidos	5.811.304	-	5.811.304
(+) Ajuste de exercícios anteriores	4.251	-	4.251
Custo do Investimento em 31/dez./2025	<u>3.395.835</u>	<u>7.766.677</u>	<u>11.162.512</u>
Informações do Investimento			
1) Número de Quotas do Capital Social	6.791.670	18.500.000	25.291.670
2) Valor do Patrimônio Líquido Ajustado	14.995.417	9.653.907	24.649.324
3) Percentual de Participação na Sociedade	50%	50%	50%
4) Valor do Investimento Ajustado = (2x3)	<u>7.497.708</u>	<u>4.826.953</u>	<u>12.324.661</u>
5) Saldo do Investimento antes da Equivalência Patrimonial e distribuição de lucros	(3.395.835)	(1.185.982)	(4.581.817)
6) Resultado da Equivalência Patrimonial=(4-5)	<u>4.101.873</u>	<u>3.640.971</u>	<u>7.742.844</u>

(*) Sociedades não foram auditadas por auditores independentes.

O valor dos investimentos ainda segue acrescido de adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC, formando o saldo contabilizado.

SOCIEDADES INVESTIDAS	CONDOMINIO BELLAVISTA SPE LTDA (*)	PARQUE EMPRESARIAL REVOREDO SPE LTDA (*)	TOTAL DOS INVESTI- MENTOS
Custo do Investimento Ajustado pela Equivalência Patrimonial em 31/dez.2025	3.395.835	4.826.953	8.222.788
(+) AFAC	=	<u>2.939.723</u>	<u>2.939.723</u>
Valor do Investimento em 31/dez./2025	<u>3.395.835</u>	<u>7.766.677</u>	<u>11.162.512</u>

NOTA 09 – IMOBILIZADO

Imobilizado	Taxa Anual	31/dez./2025		31/dez./2024	
		Bem	Depreciação	Bem	Depreciação
Moveis e utensílios	10%	9.679	(3.168)	9.679	(2.200)
Veículos	20%	50.000	(7.448)	50.000	(3.448)
Computadores e perif.	20%	16.070	(9.523)	16.070	(6.629)
Total		75.749	(20.139)	75.749	(12.277)

Movimentação do Exercício de 2025				
Conta	Saldo em 31/dez./2024	Acréscimos	Reduções	Saldo em 31/dez./2025
Imobilizado	75.749	-	-	75.749
Moveis e utensílios	9.679	-	-	9.679
Veículos	50.000	-	-	50.000
Computadores e periféricos	16.070	-	-	16.070
Depreciação acumulada	(12.277)	(7.862)	-	(20.139)
Moveis e utensílios	(2.200)	(968)	-	(3.168)
Veículos	(3.448)	(4.000)	-	(7.448)
Computadores e periféricos	(6.629)	(2.894)	-	(9.523)

NOTA 10 – FORNECEDORES

Obrigações a pagar por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, reconhecidas inicialmente pelo valor da fatura/nota fiscal correspondente.

Fornecedores	31/dez./2025	31/dez./2024
Fornecedores Mercado Interno	28.537	129.633
Total	28.537	129.633

Não existem saldos em atraso.

NOTA 11 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS

Obrigações Trabalhistas e Sociais	31/dez./2025	31/dez./2024
IRRF sobre a folha	66.368	60.139
INSS	26.579	25.655
FGTS	10.388	9.748
Férias e encargos a pagar	8.329	5.985
Total	111.664	101.527

NOTA 12 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Corresponde a tributos e contribuições administrados pela Secretaria da Receita Federal e Fazenda Municipal, inclusive taxas e emolumentos, demonstrados por valores nominais, acrescidos dos encargos, quando devidos até a data do balanço.

Descrição	31/dez./2025	31/dez./2024
PIS	748	2.283
COFINS	3.452	10.539
IRPJ	40.424	43.964
CSLL	20.438	21.447
TRIBUTOS RETIDOS	598	1.982
Total	65.660	80.215

NOTA 13 – TRIBUTOS DIFERIDOS

DE RECEITAS NÃO RECEBIDAS/ REALIZADAS

Registram os valores a pagar de Pis, Cofins, IRPJ e CSLL apurados sobre as receitas reconhecidas no decorrer do exercício e anteriores, ainda não recebidas. Da mesma forma, fez-se o diferimento desses tributos sobre rendimentos financeiros ainda não realizados. O método de tributação adotado permite o recolhimento desses tributos somente quando do recebimento/ realização das receitas.

Descrição	31/dez./2025	31/dez./2024
Pis sobre vendas	16.667	28.293
Cofins sobre vendas	76.926	130.585
Irpj sobre vendas	30.770	52.234
Csll sobre vendas	27.694	47.011
Irpj sobre outras receitas	225.306	178.576
Csll sobre outras receitas	134.349	107.145
Total	511.712	543.844

SOBRE CUSTO ATRIBUÍDO AOS TERRENOS

Oriundos da Cisão Parcial, vários terrenos objeto da mesma, foram submetidos ao Ajuste de Avaliação Patrimonial na Sociedade Cindida, cujos custos atribuídos a eles foram também transferidos, assim como os encargos provisionados.

Descrição	31/dez./2025	31/dez./2024
Irpj sobre Custo Atribuído	31.082	31.082
Csll sobre Custo Atribuído	16.784	16.784
Total	47.866	47.866

TOTAL DOS TRIBUTOS DIFERIDOS

Descrição	31/dez./2025	31/dez./2024
Pis	16.667	28.293
Cofins	76.926	130.585
Irpj	287.158	261.892
Csll	178.827	170.940
Total	559.578	591.710

NOTA 14 – PARTES RELACIONADAS

Registram os valores a receber e/ou a pagar de operações realizadas com Entidades Controladas, Coligadas e/ou Interligadas.

Contas/Operações	31/dez./2025		
	Condomínio BellaVista SPE Ltda. (1)	Parque Empresarial Revredo SPE Ltda. (2)	Total
Ativo Não Circulante	=	<u>3.857.481</u>	<u>3.857.481</u>
Emprestimos Nota 07	=	<u>3.857.481</u>	<u>3.857.481</u>
Passivo Não Circulante	=	<u>8.777.356</u>	<u>8.777.356</u>
Antecipação de dividendos	-	<u>8.777.356</u>	<u>8.777.356</u>

Contas/Operações	31/dez./2024		
	Condomínio BellaVista SPE Ltda. (1)	Parque Empresarial Revoredo SPE Ltda. (2)	Total
Passivo Não Circulante Antecipação de dividendos	1.113.500	4.141.358	5.254.858

(1) Sociedades Coligadas. No exercício foram distribuídos dividendos no montante de R\$ 9,9 milhões, não restando saldos de antecipações.

(2) Sociedades Coligadas. Ativo Não Circulante – Saldos a receber decorrente de gastos com infraestrutura, desembolsados para a construção do Parque Empresarial conforme Nota Explicativa 07. Passivo Não Circulante – Valores recebidos a título de antecipação de dividendos os quais aguardam compensação com os investimentos divulgados na nota explicativa 08.

NOTA 15 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

CÍVEIS

Encontra-se em andamento ações de natureza cível movidas contra a Companhia que juntas somam R\$ 7.461.176. Com base nas informações individuais dos respectivos processos, divulgadas pela assessoria jurídica, os riscos de futuras perdas foram julgados como “Possível” e “Remoto”, para os quais ficam dispensados o registro de provisão de desembolsos, conforme determinam as práticas contábeis.

TRIBUTÁRIAS

Tramita também contra a Companhia, ação tributária, cujo montante da possível contingência exigida é de R\$ 26.793. A expectativa de perda foi classificada pela assessoria jurídica como “remota”, dispensando assim a provisão.

NOTA 16 – GARANTIAS E ÔNUS REAIS

A empresa ofertou em garantias, como interveniente garantidora do financiamento realizado pela Carbonífera Metropolitana S/A, junto à Financiadora de Estudos e Projetos – FINEP o montante de imóveis no valor contábil de R\$ 2.208.698, os quais mantêm-se registrados em Estoques no Ativo Não Circulante, sob as seguintes matrículas nºs. 42.057, 42.060, 42.314 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Laguna e as matrículas nºs. 137.470, 137.472 85.017 do 1º ofício do Registro da Comarca de Criciúma.

NOTA 17 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

CAPITAL SOCIAL

O capital social subscrito e integralizado no valor de R\$ 17.375.000 (dezesete milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais), está representado por 17.375.000 (dezesete milhões, trezentos e setenta e cinco mil) ações nominativas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

RESERVAS DE LUCROS

Correspondem aos resultados acumulados do exercício atual e anteriores, ajustado pela absorção de prejuízos, quando existentes, assim como pela distribuição de dividendos.

Acompanham o saldo da Reserva Legal constituída à alíquota de 5% sobre o Lucro Líquido do Exercício, limitada à 20% do Capital Social.

Reserva de Lucros	Saldo em 31/dez./2024	Acréscimos	Reduções	Saldo em 31/dez./2025
Resultados Acumulados	4.922.967	10.603.244	(5.453.129)	10.073.082
Reserva Legal	1.650.224	530.162	-	2.180.386
Total	6.573.191	11.133.406	(5.453.129)	12.253.468

AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Registram os valores do Custo Atribuído aos Terrenos quando do Ajuste de Avaliação Patrimonial. Oriundos da Sociedade Cindida em 2013 registra os seguintes valores e encargos:

Ajuste de Avaliação Patrimonial	Saldo em 31/dez./2024	Constituição	Realização	Saldo em 31/dez./2025
Saldo do Custo Atribuído	1.554.101	-	-	1.554.101
Irpj Diferido	(31.082)	-	-	(31.082)
Csll Diferida	(16.784)	-	-	(16.784)
Total	1.506.235	-	-	1.506.235

NOTA 18 - RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

Descrição	31/dez./2025	31/dez./2024
Receita Bruta de Vendas	=	4.226.794
Da venda de imóveis	-	4.226.794
(-) Dedução das Vendas	=	(163.583)
(-) Impostos incidentes s/ vendas	-	(163.583)
(=) Receita Líquida de Vendas	-	4.063.211

NOTA 19 – CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

Custos dos Imóveis Vendidos	31/dez./2025	31/dez./2024
Custo histórico/ atribuído aos imóveis	-	(906.645)
Custo de elaboração de empreendimentos	-	(124.744)
Total	-	(1.031.389)

NOTA 20 – DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

Despesas Comerciais	31/dez./2025	31/dez./2024
Comissões sobre vendas	(2.600)	(198.781)
Total	(2.600)	(198.781)
Despesas Administrativas	31/dez./2025	31/dez./2024
Remuneração e benefícios aos colaboradores	(1.543.611)	(1.457.699)
Encargos sobre remuneração	(432.313)	(408.698)
Serviços de terceiros	(552.895)	(888.031)
Doações	-	(12.287)
Materiais de expediente/ Manutenção/ Consumo	(18.445)	(15.098)
Outras despesas	(87.604)	(83.352)
Total	(2.634.868)	(2.865.165)

Outras Receitas e Despesas	31/dez./2025	31/dez./2024
Outras Receitas	5.827.457	50.000
Lucros e dividendos *	5.811.304	-
Resultado da baixa de bens	11.902	50.000
Outros	4.251	-
(-) Outras Despesas	(1.096.778)	(582.639)
Fiscais e tributárias	(647.792)	(582.221)
Despesas de obras concluídas	(448.190)	
Outras despesas	(796)	(418)
Total	4.730.679	(532.639)

*Valores distribuídos em montante superior à participação societária sobre os resultados apurados do período, em decorrência de distribuição desproporcional.

NOTA 21 – RESULTADO FINANCEIRO

Descrição	31/dez./2025	31/dez./2024
Receitas financeiras	1.036.465	1.411.803
Receitas aplicação financeira	577.591	938.355
Juros recebidos	2.586	54.467
Correções	456.288	418.971
Descontos obtidos		10
(-) Despesas financeiras	(6.799)	(5.855)
Juros e correções	(1.131)	(1.228)
Descontos concedidos	(1)	-
Outras despesas financeiras	(5.667)	(4.627)
(=) Resultado Financeiro	1.029.666	1.405.948

NOTA 22 – EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre o encerramento do exercício de 2025 e a elaboração das Demonstrações Financeiras, não ocorreram eventos relevantes que impactariam a atual situação da Companhia.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Diretores da **SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**
CNPJ 17.949.683/0001-20

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis de **SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira de **SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a “Nota Explicativa 08 – Investimentos – Participações em Outras Sociedades” e para a “Nota Explicativa 14 – Partes Relacionadas”, as quais demonstram o valor dos investimentos em Sociedades Coligadas e os saldos recebidos a título de lucros antecipados dessas mesmas Sociedades, respectivamente. Ambos os saldos estão diretamente ligados e devem se compensar entre si, reduzindo o Ativo e também o Passivo no momento em que forem gerados resultados nas investidas.

No que se refere a Nota Explicativa 08, as Demonstrações Contábeis da investida Parque Empresarial Revoredo SPE Ltda, evidenciam um ajuste de exercícios anteriores negativo no montante de R\$ 11,1 milhões, decorrente de alterações nas estimativas orçamentárias e consequentemente no cálculo do método de percentual de conclusão (POC), contudo, tais efeitos foram reconhecidos pela investidora de forma prospectiva no resultado do período, em conformidade com os pronunciamentos Técnicos CPC 23 e 47.

As demonstrações contábeis das Sociedades investidas citadas nas respectivas notas explicativas não foram auditadas por auditores independentes. Nossa opinião não contém ressalva sobre esses assuntos.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.


Criciúma, 19 de março de 2026.

MÜLLEREYNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRC/SC-006351/O

JOSE HENRIQUE
EYNG:50626590949

Assinado de forma digital por JOSE
HENRIQUE EYNG:50626590949
Dados: 2026.03.20 15:22:30 -03'00'

JOSÉ HENRIQUE EYNG
CONTADOR CRC-SC Nº 17.329/O-8
CNAI/ CVM Nº 638

Documento assinado digitalmente
 **ADEMILSON SCARPATTO**
Data: 20/03/2026 16:18:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ADEMILSON SCARPATTO
CONTADOR CRC-SC Nº 26.952/O-8
CNAI Nº 8156