

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2025	2024
			31/12/2025	31/12/2024
1	1	ATIVO	22.885.532,09D	22.857.990,52D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	22.885.532,09D	22.857.990,52D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	45.000,14D	41.588,57D
5	1.1.1.01	CAIXA	1.000,00D	1.000,00D
7	1.1.1.02	BANCOS	44.000,14D	40.588,57D
12	1.1.2	CREDITOS	405.244,53D	381.114,53D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	405.244,53D	381.114,53D
38	1.1.3	ESTOQUES	22.435.287,42D	22.435.287,42D
467	1.1.3.02	ESTOQUES DE IMÓVEIS	22.435.287,42D	22.435.287,42D
2	2	PASSIVO	22.885.532,09C	22.857.990,52C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	485.532,09C	130.954,57C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	137.990,99C	127.299,76C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	79.109,00C	73.923,82C
711	2.1.4.04	PROVISÕES	58.881,99C	53.375,94C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	347.541,10C	3.654,81C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	347.541,10C	3.654,81C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	22.400.000,00C	22.727.035,95C
155	2.3.1	CAPITAL	22.400.000,00C	22.400.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	22.400.000,00C	22.400.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	0,00	327.035,95C
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	0,00	327.035,95C

RECONHECEMOS A EXATIDÃO DO PRESENTE BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2025 TOTALIZANDO NO ATIVO E PASSIVO: R\$ 22.885.532,09 (vinte e dois milhões oitocentos e oitenta e cinco mil quinhentos e trinta e dois reais e nove centavos).

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
SÓCIO ADMINISTRADOR
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905
CPF: 793.665.209-44

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2025

Descrição	2025	2024
Receita Operacional	4.862.934,37	4.573.374,36
RECEITA DE ALUGUÉIS	4.862.934,37	4.573.374,36
Deducoes	(177.497,15)	(166.928,16)
PIS	(31.609,10)	(29.726,88)
COFINS	(145.888,05)	(137.201,28)
Receita Líquida	4.685.437,22	4.406.446,20
Lucro Bruto	4.685.437,22	4.406.446,20
Despesas Administrativas	(48.897,55)	(46.231,93)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(605,90)	(268,24)
CERTIFICADO DIGITAL	0,00	(185,00)
OUTRAS DESPESAS	(0,06)	0,00
HONORARIOS CONTABEIS	(15.948,00)	(15.228,00)
SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS	(32.343,59)	(30.550,69)
Despesas Financeiras	(3.182,92)	(3.882,59)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	0,01	0,00
DESPESAS BANCARIAS	(3.182,93)	(3.882,59)
Receitas Financeiras	1,25	0,00
RENDIMENTO APLICAÇÃO	1,25	0,00
Resultado operacional líquido	4.633.358,00	4.356.331,68
Resultado Antes do IR	4.633.358,00	4.356.331,68
Provisões	(507.087,22)	(473.583,12)
CONTRIBUICAO SOCIAL	(140.052,43)	(131.713,20)
IMPOSTO DE RENDA	(367.034,79)	(341.869,92)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	4.126.270,78	3.882.748,56

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
SÓCIO ADMINISTRADOR
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905
CPF: 793.665.209-44

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO - 31/12/2025

	31/12/2025	31/12/2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do Período	4.126.270,78	3.882.748,56
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV.OPERACIONAIS	0,06	0,00
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,06	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	4.126.270,84	3.882.748,56
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	-13.235,04	-0,05
Cientes	-24.130,00	0,00
Impostos a Pagar	1.896,27	-2,78
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.794,96	-0,04
Outras Obrigações de Curto Prazo	203,73	2,77
Outras Obrigações de Longo Prazo	0,00	0,00
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	4.113.035,80	3.882.748,51
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Compras de Imobilizado/Intangível	0,00	0,00
Aquisição Propriedades para Investimento	0,00	0,00
Aquisição de Ações/Cotas	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	0,00	0,00
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de Capital	0,00	0,00
Pagamentos de Lucros e Dividendos	-4.109.624,23	-3.882.833,04
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	-4.109.624,23	-3.882.833,04
Aumento nas Disponibilidades	3.411,57	-84,53
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	41.588,57	41.673,10
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	45.000,14	41.588,57

Empresa: SKNA SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
C.N.P.J.: 23.859.294/0001-07
Período: 01/01/2025- 31/12/2025

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31/12/2025

Componentes	Capital	Reservas de Capital, Opções Outorg. e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucros	Lucros Acumulados		Outros Resultados Abrangentes	Total
				Ajuste Exercício Anterior	Lucros ou Prej. Acumulados		
Saldo em 31.12.2023	22.400.000,00	0,00	0,00	0,00	327.120,43	0,00	22.727.120,43
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores							-
Saldos Iniciais Ajustados	22.400.000,00	0,00	0,00	0,00	327.120,43	0,00	22.727.120,43
<i>Aumento de Capital</i>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					3.882.748,56		3.882.748,56
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios					-3.882.833,04		(3.882.833,04)
Saldo em 31.12.2024	22.400.000,00	0,00	0,00	0,00	327.035,95	0,00	22.727.035,95
Ajustes Credores de Exercício Anteriores					0,06		0,06
Saldos Iniciais Ajustados	22.400.000,00	0,00	0,00	0,00	327.036,01	0,00	22.727.036,01
<i>Aumento de Capital</i>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					4.126.270,78		4.126.270,78
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
Dividendos Propostos					-343.682,56		(343.682,56)
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios					-4.109.624,23		(4.109.624,23)
Saldo em 31.12.2025	22.400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.400.000,00

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa SKNA SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., cadastrada no CNPJ sob o número 23.859.294/0001-07, constituída em 09/12/2015, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Padre Anchieta, 1923 – Bigorriho e tem como objeto social a atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, aluguel de imóveis, gestão e administração de imóveis de terceiros.

POLÍTICA CONTÁBIL E BASE DE PREPARAÇÃO

NOTA 02

As Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado (DR), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) foram aprovadas pela administração em 02/03/2026.

As Demonstrações foram elaboradas em obediência aos preceitos da Legislação Comercial e aos Princípios Contábeis.

NOTA 03

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultam os itens 3.18 e 3.19 da NBC TG 1.000 (R1).

NOTA 04

O resultado foi apurado com base no regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado nos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independente de recebimento ou pagamento.

NOTA 05

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações aqui apresentadas levaram em conta as características qualitativas e quantitativas da informação contábil, sendo elas: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade, estando assim alinhadas com as normas internacionais de Contabilidade adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) para Pequenas e Médias Empresas.

NOTA 06

Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são consideradas como não circulantes. Os que possuem data de vencimento anterior a este período, são classificados como ativos e passivos circulantes.

NOTA 07

Os administradores da empresa optaram pela contratação de **contabilidade terceirizada**, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, estando assim regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa declara que as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos da documentação remetida para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente da legislação aqui aplicável, especialmente da Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

NOTA 08

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa. Assim, os ativos, passivos e resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira foram ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda local. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão foram transferidos para o resultado do período atendendo ao regime de competência.

TESTE DE RECUPERABILIDADE PARA ATIVOS (*IMPAIRMENT*)

NOTA 09

A administração da empresa fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo, obsolescência ou dano físico do ativo e outras mudanças que pudessem ter interferência sobre o valor do ativo. Chegou-se à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através do uso ou da venda, dispensando, assim, a realização dos testes efetivos de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.

PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

NOTA 10

Os **ativos** considerados **contingentes não foram reconhecidos** conforme previsto na Seção nº 21 da NBC TG 1.000 (R1) expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. **As provisões**, quando constituídas, encontram-se alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de Tribunais.

ATIVO

NOTA 11 (Caixa e Equivalentes de Caixa)

Os caixas e equivalentes de caixa são compostos por disponibilidades em moeda nacional de saldos de Caixa.

CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Conta	31/12/2025	31/12/2024
Caixa	1.000,00	1.000,00
Bancos	44.000,14	40.588,57
Total	45.000,14	41.588,57

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

O saldo de Duplicatas a Receber representa o valor do aluguel do imóvel situado na Rua Condeheiro Laurindo, 245, Centro, Curitiba, Paraná a receber, reconhecido pelo regime de competência, na data de 31/12/2025.

COMPOSIÇÃO DUPLICATAS A RECEBER		
Emissão	Valor (R\$)	%
Dezembro/2025	405.244,53	100,00 %
Total	405.244,53	100,00%

NOTA 13 (Estoque)

Em seu estoque, a empresa possui um empreendimento disponível para venda e locação, sendo o saldo composto conforme quando abaixo:

COMPOSIÇÃO DO ESTOQUE	
MAT. 76.099 - LOTE Nº 11 EM ALVENARIA 6 PAV	13.928.902,75
MAT. 22.684 - LOTE Nº 12	8.506.384,67
TOTAL	22.435.287,42

NOTA 14 (Outros ativos)

A empresa não possui outros ativos relevantes, como imobilizados, intangíveis, investimentos e participações em outras sociedades.

PASSIVO

NOTA 15 (Empréstimos)

A empresa não possuía nenhum empréstimo ou financiamento com saldo a pagar em 31/12/2025.

NOTA 16 (Tributação)

O lucro da sociedade é tributado na forma do Lucro Presumido com apurações trimestrais, compreendendo o Imposto de Renda e a Contribuição Social. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a 8% do valor das vendas de unidades imobiliárias para IRPJ e 12% para CSLL e 32% do valor das receitas de locação, tanto para IRPJ quanto para CSLL, acrescidos de outras receitas operacionais. O Imposto de Renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$ 60.000,00 no trimestre, enquanto a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de caixa.

As receitas da empresa também estão sujeitas à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), na forma cumulativa, às alíquotas de 3% e 0,65%, respectivamente.

As diferenças temporais geradas pelo reconhecimento contábil das receitas pelo regime de competência e pela tributação pelo regime de caixa estão evidenciadas no grupo de contas "Outras Provisões".

Em se tratando de ISS e ICMS, as atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas a este imposto.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

NOTA 17 (Capital Social)

Em agosto de 2025, houve venda das ações ordinárias nominativas conforme termo nº 011, 012 e 013/2025 entre Serra Dourada Participações e Administração de Bens LTDA e GSVD Participações Societárias LTDA, Index Participações Societárias LTDA e Posteus Participações Societárias LTDA, no total de R\$ 5.376.000,00.

Em outubro de 2025, houve venda das ações ordinárias nominativas conforme termo nº 014/2025 entre Carlos Alberto Hauer de Oliveira e HO2 Empreendimentos LTDA, no total de R\$ 896.000,00.

O Capital Social da empresa está representado por 22.400.000,00 (vinte e dois milhões e quatrocentos mil) ações no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre os sócios a seguir:

COMPOSIÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO			
Sócios	Quotas	%	Valor (R\$)
Aldeia Empreendimentos S.A.	4.480.000	20,00%	4.480.000,00
Carlos Alberto Hauer de Oliveira	0	0	0,00
Camila da Costa	672.000	3,00%	672.000,00
Gustavo Andrade de Figueiredo	1.568.000	7,00%	1.568.000,00
H&M Administradora de Bens Ltda	1.792.000	8,00%	1.792.000,00
Koller Incorporações Ltda	1.120.000	5,00%	1.120.000,00
Lucas Andrade de Figueiredo	1.568.000	7,00%	1.568.000,00
Ricardo Andrade de Figueiredo	1.568.000	7,00%	1.568.000,00
Serra Dourada Partic. e Administração de bens Ltda	0,00	0,00	0,00
Toscana Investimentos E participações Societárias Eireli	2.240.000	10,00%	2.240.000,00
4G Administração e Participação LTDA	1.120.000	5,00%	1.120.000,00
GSVD Participações Societárias LTDA	1.792.000	8,00%	1.792.000,00
Index Participações Societárias LTDA	1.792.000	8,00%	1.792.000,00
Posteus Participações Societárias LTDA	1.792.000	8,00%	1.792.000,00
HO2 Empreendimentos LTDA	896.000	4,00%	896.000,00
TOTAL	22.400.000	100%	22.400.000,00

NOTA 18 (Lucros Acumulados)

Em 2025, foi publicada a ata de distribuição de lucros, resultando na redução do saldo da conta de Lucros Acumulados, no valor de R\$ 343.682,54. Com isso, o saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2025 foi de R\$ 0,00 e teve a seguinte movimentação:

LUCROS ACUMULADOS	
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2024	327.035,95
Lucros do Exercício	4.126.270,78
Ajustes credores no exercício	0,06
Distribuição de Lucros	(4.109.624,23)
Dividendos Propostos	(343.682,56)
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2025	0,00

NOTA 19 (Receita Operacional)

A Receita Líquida da sociedade é assim composta:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA		
Item	31/12/2025	31/12/2024
Receita de Aluguel	4.862.934,37	4.573.374,36
Total da Receita Bruta	4.862.934,37	4.573.374,36
PIS	-31.609,10	-29.726,89
COFINS	-145.888,05	-137.201,27
Receita Líquida	4.685.437,22	4.406.446,20

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS

NOTA 20

A administração da sociedade declara que não teve nenhum segmento descontinuado no ano-calendário 2025, motivo pelo qual não há informações sobre operações descontinuadas na Demonstração do Resultado.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

NOTA 21

A empresa **declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1.000 (R1)** – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. A administração da empresa declara que a empresa não possui prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

ALMIR STAIDEL – CONTADOR CRC/PR 034.429/O-5

MARCOS CUNICO VINICIUS DE MENDONÇA - ADMINISTRADOR