

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2025	2024
			31/12/2025	31/12/2024
1	1	ATIVO	10.266.466,33D	10.204.490,43D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	10.266.349,33D	10.204.490,43D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	105.076,78D	21.966,97D
5	1.1.1.01	CAIXA	1.000,00D	1.000,00D
7	1.1.1.02	BANCOS	104.076,78D	20.966,97D
12	1.1.2	CREDITOS	271.754,29D	293.005,20D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	271.417,66D	292.668,57D
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	336,63D	336,63D
38	1.1.3	ESTOQUES	9.889.518,26D	9.889.518,26D
39	1.1.3.01	ESTOQUES MERCADORIAS	9.889.518,26D	9.889.518,26D
344	1.2	ATIVO NÃO CIRCULANTE	117,00D	0,00
67	1.2.2	INVESTIMENTOS	117,00D	0,00
603	1.2.2.05	OUTRAS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS	117,00D	0,00
2	2	PASSIVO	10.266.466,33C	10.204.490,43C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	6.190.434,86C	4.449.870,68C
105	2.1.1	FORNECEDORES	3.743,55C	3.441,21C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	3.743,55C	3.441,21C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	52.310,11C	57.421,58C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	20.813,27C	23.516,98C
822	2.1.4.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	31.496,84C	33.904,60C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	6.134.381,20C	4.389.007,89C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	2.584.642,31C	1.269,00C
783	2.1.5.07	ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	3.549.738,89C	4.387.738,89C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	4.076.031,47C	5.754.619,75C
155	2.3.1	CAPITAL	4.000.000,00C	4.000.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	4.000.000,00C	4.000.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	76.031,47C	1.754.619,75C
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	76.031,47C	1.754.619,75C

RECONHECEMOS A EXATIDÃO DO PRESENTE BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2025 TOTALIZANDO NO ATIVO E PASSIVO R\$ 10.266.466,33 (dez milhões duzentos e sessenta e seis mil quatrocentos e sessenta e seis reais e trinta e três centavos).

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
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	1.461.216,23	1.493.427,16
RECEITA DE ALUGUÉIS	1.461.216,23	1.493.427,16
Deducoes	(58.200,08)	(248.338,73)
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(5.050,00)	(201.171,39)
PIS	(9.465,09)	(8.399,66)
COFINS	(43.684,99)	(38.767,68)
Receita Líquida	1.403.016,15	1.245.088,43
Lucro Bruto	1.403.016,15	1.245.088,43
Despesas Administrativas	(299.195,90)	(296.430,53)
CONDOMÍNIOS	0,00	(57.499,65)
SEGUROS	0,00	(5.345,41)
MULTAS	0,00	(6,90)
CERTIFICADO DIGITAL	0,00	(185,00)
COMISSÕES	(63.861,94)	(74.616,00)
DESPESAS COM IMÓVEIS LOCADOS	(212.305,95)	(116.472,53)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(7.080,01)	(244,95)
HONORARIOS CONTABEIS	(15.948,00)	(15.183,58)
IPTU	0,00	(26.876,51)
Despesas Financeiras	(1.803,72)	(3.734,48)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	0,00	(3,03)
DESPESAS BANCARIAS	(1.803,72)	(2.738,05)
IOF	0,00	(993,40)
Receitas Financeiras	31.541,96	26.792,61
JUROS RECEBIDOS OU AUFERIDOS	26.820,90	4.165,20
RENDIMENTO APLICACAO	4,97	0,00
RECEITA DE MULTAS DE ALUGUEL	4.716,09	22.627,41
Resultado operacional líquido	1.133.558,49	971.716,03
Resultado Antes do IR	1.133.558,49	971.716,03
Provisões	(145.833,46)	(124.913,11)
CONTRIBUICAO SOCIAL	(44.775,90)	(39.628,29)
IMPOSTO DE RENDA	(101.057,56)	(85.284,82)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	987.725,03	846.802,92

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
ADMINISTRADOR
CPF: 509.212.749-04

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

SKNA PIRAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ: 23.859.407/0001-74

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

ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do Período	987.725,03	846.802,92
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV.OPERACIONAIS	0,00	0,00
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	987.725,03	846.802,92
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	16.501,78	-34.972,80
Clientes	21.250,91	-25.605,84
Adiantamento a Fornecedores	0,00	1.048,66
Despesas Antecipadas	0,00	3.101,97
Fornecedores	302,34	-19.030,97
Impostos a Pagar	-14,18	1.220,52
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	-5.097,29	9.567,65
Obrigações Trabalhistas	0,00	0,00
Outras Obrigações de Curto Prazo	60,00	-5.274,79
Outras Obrigações de Longo Prazo	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	1.004.226,81	811.830,12
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Participação em Empresa	-117,00	0,00
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	-117,00	0,00
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de Lucros e Dividendos	-83.000,00	0,00
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	-838.000,00	-832.000,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	-921.000,00	-832.000,00
Aumento nas Disponibilidades	83.109,81	-20.169,88
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	21.966,97	42.136,85
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	105.076,78	21.966,97

SKNA PIRAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

CNPJ: 23.859.407/0001-74

Período: 01/01/2025 - 31/12/2025

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Componentes	Capital Social	Reserv. Capital 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	4.000.000,00	-	-	-	907.816,83	-	4.907.816,83
Saldos Iniciais Ajustados	4.000.000,00	-	-	-	907.816,83	-	4.907.816,83
<i>Aumento de Capital</i>							
<i>Transações Capital c/ Sócios</i>							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
<i>Lucro ou Prejuízo do Exercício</i>					846.802,92		846.802,92
<i>Proposta Adm. Dest. do Lucro</i>							
<i>Transferências</i>							
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2024	4.000.000,00	-	-	-	1.754.619,75	-	5.754.619,75
Saldos Iniciais Ajustados	4.000.000,00	-	-	-	1.754.619,75	-	5.754.619,75
<i>Aumento de Capital</i>							
<i>Transações Capital c/ Sócios</i>							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
<i>Lucro ou Prejuízo do Exercício</i>					987.725,03		987.725,03
<i>Proposta Adm. Dest. do Lucro</i>							-
Dividendos Propostos					(2.666.313,31)		(2.666.313,31)
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2025	4.000.000,00	-	-	-	76.031,47	-	4.076.031,47

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa SKNA PIRAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 23.859.407/0001-74, constituída em 09/12/2015, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Padre Anchieta, 1923, 10º andar, conjunto 1001, bairro 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. A entidade foi transformada de sociedade empresária limitada em sociedade por ações de capital fechado, conforme documentos arquivados na Junta Comercial do Paraná em 05/10/2018.

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	104.076,78	20.966,97
Aplicações Financeiras	0,00	0,00
Total	105.076,78	21.966,97

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

A empresa possuía saldo a receber referente a locações de salas comerciais e lojas, que serão recebidos a partir de 2026, conforme a seguir:

DUPLICATAS A RECEBER		
Conta	31/12/2025	%
Saldo anterior	202.548,80	74,63%
abr/25	1,00	0,00%
mai/25	2.177,46	0,80%
jul/25	2.500,00	0,92%
ago/25	583,33	0,21%
dez/25	63.607,07	23,44%
Total	271.417,66	100,00%

NOTA 13 (Estoque)

Em dezembro de 2017, foram adquiridos três lotes de terrenos distintos, correspondentes às matrículas 51.508 (Lote A), 51.509 (Lote B) e 51.510 (Lote C) do Registro de Imóveis da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Foro de Piraquara. Em outubro de 2018, foi concluído o processo de unificação dos lotes, que resultou no Lote de Terreno A-1, registro sob a matrícula 52.307 do referido Cartório de Registro de Imóveis.

O empreendimento consiste em um centro comercial localizado na Avenida Getúlio Vargas, cujas obras iniciaram no segundo semestre de 2018 e finalizadas em março de 2020.

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 em 31/12/2025.

NOTA 16 (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital)

O adiantamento para futuro aumento de capital, totalizam R\$ 3.549.738,89 em 31/12/2025, conforme tabela a seguir:

ADTO P/ FUTURO AUMENTO CAPITAL	
LGSA Empreendimentos	1.206.229,77
Cautelam Empreendimentos	443.421,19
EFD Administradora de Bens	443.466,82
PR Administradora de Bens	273.548,13
Double Six Empreendimentos	604.102,03
Comin Administradora de Bens	355.158,83
R3 Adminsitadora de Bens	223.812,12
TOTAL	3.549.738,89

NOTA 17 (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, acrescido de outras receitas operacionais. Para as receitas de locação, o percentual de presunção é de 32% sobre o faturamento. 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 competência.

As receitas 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.

Quanto ao ISS e ICMS, as atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas a estes impostos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

NOTA 18 (Capital Social)

O Capital Social da empresa está representado por 4.000.000 de ações ordinárias no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre os sócios a seguir:

QUADRO SOCIETÁRIO			
Acionista	Ações	%	Valor
Double Six	680.000	17,00%	R\$ 680.000,00
LGSA Emp. Imob. LTDA	1.360.000	34,00%	R\$ 1.360.000,00
Cautelan Emp. e Adm. de Bens S/A	500.000	12,50%	R\$ 500.000,00
EFD Adm. de Bens S/A	500.000	12,50%	R\$ 500.000,00
PR Adm. de Bens LTDA	308.000	7,70%	R\$ 308.000,00
Comin Adm. de Bens Próprios LTDA	400.000	10,00%	R\$ 400.000,00
R3 Administradora de Bens	252.000	6,30%	R\$ 252.000,00
TOTAL	4.000.000	100,00%	R\$ 4.000.000,00

NOTA 19 (Lucros ou Prejuízos 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\$ 2.666.313,31. Com isso, o saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2025 foi de R\$ 76.031,47 e teve a seguinte movimentação:

LUCROS ACUMULADOS	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2024	1.754.619,75
Lucro do Exercício	987.725,03
Lucros distribuídos	0,00
Dividendos Propostos	(2.666.313,31)
Ajuste Exercícios Anteriores	0,00
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2025	76.031,47

NOTA 20 (Receita Operacional)

A Receita Líquida da sociedade é assim composta:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA		
Item	31/12/2025	31/12/2024
Receita de Aluguéis	1.461.216,23	1.493.427,16
Total da Receita Bruta	1.461.216,23	1.493.427,16
Descontos Incondicionais Concedidos	-5.050,00	-201.171,39
PIS	-9.465,09	-8.399,66
COFINS	-43.684,99	-38.767,68
Receita Líquida	1.403.016,15	1.245.088,43

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS

NOTA 21

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 22

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