

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2025	2024
			31/12/2025	31/12/2024
1	1	ATIVO	19.409.011,63D	801.431,50D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	19.409.011,63D	801.431,50D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	91.379,45D	596.774,81D
7	1.1.1.02	BANCOS	91.379,45D	596.774,81D
12	1.1.2	CREDITOS	28.676,09D	0,00
311	1.1.2.25	OUTROS CREDITOS	28.676,09D	0,00
38	1.1.3	ESTOQUES	19.288.956,09D	204.656,69D
899	1.1.3.02	ESTOQUES DE OBRA EM ANDAMENTO	19.288.956,09D	204.656,69D
2	2	PASSIVO	19.409.011,63C	801.431,50C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	11.766.952,95C	803.480,00C
105	2.1.1	FORNECEDORES	4.203.709,08C	0,00
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	4.203.709,08C	0,00
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	137,76C	1.660,50C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	137,76C	1.660,50C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	7.563.106,11C	801.819,50C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	1.015,50C	219,50C
618	2.1.5.05	OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS	7.561.990,61C	801.500,00C
621	2.1.5.06	PARTES RELACIONADAS	100,00C	100,00C
346	2.2	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	4.509.272,70C	0,00
138	2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	4.509.272,70C	0,00
911	2.2.1.01	FORNECEDORES	4.509.272,70C	0,00
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	3.132.785,98C	2.048,50D
155	2.3.1	CAPITAL	3.172.946,24C	0,00
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	3.172.946,24C	0,00
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	40.160,26D	2.048,50D
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	40.160,26D	2.048,50D

RECONHECEMOS A EXATIDÃO DO PRESENTE BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2025 TOTALIZANDO NO ATIVO E PASSIVO: R\$ 19.409.011,63 (dezenove milhões quatrocentos e nove mil onze reais e sessenta e três centavos).

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
DIRETOR PRESIDENTE
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 Líquida	0,00	0,00
Lucro Bruto	0,00	0,00
Despesas Administrativas	(36.457,00)	(44,20)
HONORARIOS CONTABEIS	(11.817,00)	0,00
SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	(24.640,00)	0,00
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	0,00	(44,20)
Despesas Financeiras	(1.655,40)	(1.784,80)
DESPESAS BANCARIAS	(1.655,39)	(1.784,80)
IOF	(0,01)	0,00
Receitas Financeiras	0,64	0,00
RENDIMENTO APLICAÇÃO	0,64	0,00
Resultado operacional líquido	(38.111,76)	(1.829,00)
Resultado Antes do IR	(38.111,76)	(1.829,00)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(38.111,76)	(1.829,00)

MARCOS VINÍCIUS CUNICO DE MENDONÇA
DIRETOR PRESIDENTE
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 e 31/12/2024

	31/12/2024	31/12/2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do período	-38.111,76	-1.829,00
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV.OPERACIONAIS	0,00	0,00
Depreciação e amortização	0,00	0,00
Despesas de juros	0,00	0,00
Ajustes de exercícios anteriores	0,00	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	-38.111,76	-1.829,00
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	-10.400.720,45	-202.996,19
Clientes	0,00	0,00
Adiantamento a fornecedores	0,00	0,00
Estoques	-19.084.299,40	-204.656,69
Impostos a recuperar	0,00	0,00
Outros créditos	-28.676,09	0,00
Fornecedores	4.203.709,08	0,00
Impostos a pagar	-1.522,74	1.660,50
Imposto de Renda e Contribuição Social a pagar	0,00	0,00
Outras obrigações de curto prazo	796,00	0,00
Outras obrigações de longo prazo	4.509.272,70	0,00
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	-10.438.832,21	-204.825,19
Juros pagos	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	-10.438.832,21	-204.825,19
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Compras de imobilizado/intangível	0,00	0,00
Aquisição de ações/cotas	0,00	0,00
Recebimentos por vendas de ativos permanentes	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	0,00	0,00
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de capital	2.986.824,01	0,00
Pagamentos de lucros e dividendos	0,00	0,00
Devolução de Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0,00	0,00
Aportes	6.946.612,84	801.500,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	9.933.436,85	801.500,00
Aumento nas Disponibilidades	-505.395,36	596.674,81
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	596.774,81	100,00
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	91.379,45	596.774,81

Empresa: **SKNA ROSEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**
C.N.P.J.: 51.224.520/0001-19
Período: 31/12/2025- 31/12/2024

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	0,00	0,00	0,00	0,00	-219,50	0,00	-219,50
Saldos Iniciais Ajustados	0,00	0,00	0,00	0,00	-219,50	0,00	-219,50
Aumento de Capital							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
Capital à Integralizar							-
Transações de Capital com os Sócios							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício					-1.829,00		(1.829,00)
Proposta Adm. de Destinação do Lucro							-
Transferências							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.048,50	0,00	-2.048,50
Saldos Iniciais Ajustados	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.048,50	0,00	-2.048,50
Aumento de Capital							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada	14.798.000,00						14.798.000,00
Capital a Integralizar	-11.625.053,76						(11.625.053,76)
Transações de Capital com os Sócios							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício					-38.111,76		(38.111,76)
Proposta Adm. de Destinação do Lucro							-
Transferências							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2025	3.172.946,24	0,00	0,00	0,00	-40.160,26	0,00	3.132.785,98

SKNA ROSEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa SKNA ROSEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 51.224.520/0001-19, constituída em 28/06/2023, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Olavo Bilac, 644, bairro Batel, e tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e aluguel de imóveis próprios.

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 03/03/2026.

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
Conta Corrente	91.279,45	596.774,81
Total	91.279,45	596.774,81

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

A empresa não possuía saldo de duplicatas a receber em 31/12/2025.

NOTA 13 (Estoque)

Em seu estoque, a empresa possui um empreendimento em construção em que os gastos incorridos são alocados em subcontas para compor o valor final do empreendimento, sendo o saldo composto conforme quadro abaixo:

COMPOSIÇÃO DO ESTOQUE	
LOTE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS MATRÍCULA 94.132	15.107.637,20
LOTE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS MATRÍCULA 81.927	3.581.751,67
MATERIAL APLICADO	20.000,00
SERVIÇOS DE TERCEIROS	430.321,60
IMPOSTOS E TAXAS	68.089,09
DESPESAS FINANCEIRAS	81.156,53
TOTAL	19.288.956,09

NOTA 14 (Outros ativos)

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

PASSIVO**NOTA 15 (Fornecedores/Outras obrigações)**

O saldo de fornecedores representa as obrigações contraídas pela aquisição de bens ou serviços no curso normal dos negócios da empresa.

NOTA 16 (Obrigações com Terceiros)

O saldo de obrigações com terceiros refere-se a aportes de parceiros para construção do empreendimento destacado na nota 13 de estoques.

NOTA 17 (Empréstimos)

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

NOTA 18 (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, a presunção é de 32% sobre o valor do 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 caixa.

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 19 (Capital Social)

Em 26/09/2025 houve o registro do aumento do capital social e ingresso de novos acionistas.

O Capital Social da empresa, está representado por 10.000 quotas no valor total de R\$ 14.798.000,00. O valor a integralizar pelos acionistas é de R\$ 11.625,053,76 e estão divididas na seguinte proporção a seguir:

COMPOSIÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO					
Sócios	Quotas	%	Valor (R\$)	Integralizado	À integralizar
Double Six Empr. Imobiliários Ltda	990	9,90%	990,00		
MT Mendonça Partic. Societárias Eireli	10	0,10%	10,00		
Capanema Adm.De Bens Ltda	312	3,12%	512.964,80	105.976,83	406.987,97
Medianeira Adm. De Bens Ltda	312	3,12%	512.964,80	105.976,83	406.987,97
Buriti Adm. De Bens, Refl. E Frut. Ltda	415	4,15%	682.309,00	141.302,39	541.006,61
Roberta Da Rocha Loures Nietschke	692	6,92%	1.137.730,00	235.504,00	902.226,00
J.M.S. Administração E Empr. Ltda	692	6,92%	1.137.730,00	232.414,30	905.315,70
Memphis Participações Societárias S.A.	692	6,92%	1.137.730,00	186.419,72	951.310,28
PR Adm. De Bens Ltda	346	3,46%	568.865,00	111.901,30	456.963,70
R3 Adm. De Bens Ltda	346	3,46%	568.865,00	120.354,46	448.510,54
Cj2T Holding Ltda	692	6,92%	1.137.730,00	235.504,00	902.226,00
MPinto Administradora De Bens Ltda	1.385	13,85%	2.277.103,40	477.008,03	1.800.095,37
NMK Consultoria E Administração Ltda	2.077	20,77%	3.414.769,00	1.001.034,48	2.413.734,52
Double Six – Empr. Imobiliários Ltda	539	5,39%	886.180,00	194.057,44	692.122,56
Gutisa Empr. Imobiliários Ltda	500	5,00%	822.059,00	24.492,46	797.566,54
TOTAL	10.000	100%	14.798.000,00	3.171.946,24	11.625.053,76

NOTA 20 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)

O saldo de prejuízos acumulados em 31/12/2025 de R\$ 40.160,26 teve a seguinte movimentação:

LUCROS E/OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2024	(2.048,50)
Ajuste Credor de Exercício Anterior	0,00
Prejuízo Líquido do Exercício	(38.111,76)
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2025	(40.160,26)

NOTA 21 (Receita Operacional)

A Empresa não auferiu receita no exercício, tendo em vista que ainda não iniciou suas atividades operacionais.

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS

NOTA 22

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 23

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.