

G.L. CAPIXABA IMOBILIÁRIA LTDA.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025**

Link de acesso: [https://www.grupolider.com.br/
informacoes-financeiras](https://www.grupolider.com.br/informacoes-financeiras)

GL CAPIXABA IMOBILIÁRIA LTDA.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Relatório da Administração G.L. Capixaba Imobiliária Ltda.

Aos Senhores Quotistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação dos Senhores Quotistas as demonstrações contábeis e notas explicativas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024. Os Administradores colocam-se à disposição dos Prezados Sócios Quotistas para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

1 - Declaração de revisão das demonstrações contábeis e do Relatório de Opinião dos Auditores Independentes pelos diretores

Pelo presente relatório, os Administradores da G.L. CAPIXABA IMOBILIÁRIA LTDA., constituída em 17 de março de 2008, com sede na cidade de Cachoeiro de Itapemirim-ES à Av. Raul Nassar, n. 202, Sala 01, Bairro Waldir Furtado Amorim, CEP 29.313-825, inscrita no CNPJ sob o nº 09.545.095/0001-01 (“G.L. Capixaba”), para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 (“Instrução”), declaram que:

- (i) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis da G.L. Capixaba relativa ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

2 - Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Quotistas a confiança em nós depositada; aos nossos funcionários pelo trabalho e a competência no desempenho de suas funções e aos nossos fornecedores e parceiros pelo apoio e confiança.

Cachoeiro de Itapemirim (ES), 02 de março de 2026.

Administradores:

José Braz Neto

Luiz Fabiano Gonçalves de Faria

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Diretores e Quotistas da
GL Capixaba Imobiliária Ltda.
Cachoeiro de Itapemirim - ES

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **GL Capixaba Imobiliária Ltda. (“Sociedade”)**, 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 nessa 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 da **GL Capixaba Imobiliária Ltda.** 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 Sociedade, 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 (CFC), 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

Continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1, onde a Administração menciona o fato de que as demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional e seus Sócios têm se responsabilizado pelas necessidades de caixa da Sociedade. Desta forma, estas demonstrações contábeis devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A Administração da Sociedade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades 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 Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade 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 Sociedade;
- 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 Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade 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 governança 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.

Belo Horizonte, 02 de março de 2026.

G.L. CAPIXABA IMOBILIÁRIA LTDA.

CNPJ: 09.545.095/0001-01

NIRE: 32201344366

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

Ativo	Notas			Passivo e patrimônio líquido	Notas		
	Explicativas	31/12/2025	31/12/2024		Explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	81.418	68.306	Tributos a recolher	9	4.022	1.085
Créditos de terceiros	5	104.137	174.781			4.022	1.085
Impostos a recuperar	6	557	9.727				
		186.112	252.814				
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Depósitos Judiciais		247.839	149.079
Depósitos judiciais	7	247.839	149.079			247.839	149.079
		247.839	149.079				
Imobilizado				Patrimônio líquido			
	8	43.479	43.479	Capital social	10	107.000	107.000
		291.318	192.558	Lucros acumulados		118.569	188.208
						225.569	295.208
Total do ativo		477.430	445.372	Total do passivo e patrimônio líquido		477.430	445.372

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

G.L. CAPIXABA IMOBILIÁRIA LTDA.

CNPJ: 09.545.095/0001-01

NIRE: 32201344366

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	Notas Explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Despesas administrativas	11	(86.256)	(45.786)
Lucro operacional antes dos resultados financeiros		(86.256)	(45.786)
Receitas financeiras	12	43.561	46.789
Despesas financeiras	12	(16.490)	(19.443)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		27.071	27.346
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(59.185)	(18.440)
(-) Contribuição Social		(3.920)	(1.172)
(-) Imposto de Renda		(6.534)	(1.953)
Prejuízo do exercício		(69.639)	(21.565)
Atribuível a:			
Acionista controlador		(44.013)	(13.629)
Participação dos não controladores		(25.626)	(7.936)
		(69.639)	(21.565)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

G.L. CAPIXABA IMOBILIÁRIA LTDA.

CNPJ: 09.545.095/0001-01

NIRE: 32201344366

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo do exercício	(69.639)	(21.565)
Resultados Abrangentes		
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do Resultado Abrangente do Exercício	<u>(69.639)</u>	<u>(21.565)</u>
Atribuível a:		
Acionista controlador	(44.013)	(13.629)
Participação dos não controladores	(25.626)	(7.936)
	<u>(69.639)</u>	<u>(21.565)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

G.L. CAPIXABA IMOBILIÁRIA LTDA.

CNPJ: 09.545.095/0001-01

NIRE: 32201344366

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	107.000	209.773	316.773
Prejuízo do exercício	-	(21.565)	(21.565)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>107.000</u>	<u>188.208</u>	<u>295.208</u>
Prejuízo do exercício	-	(69.639)	(69.639)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	<u>107.000</u>	<u>118.569</u>	<u>225.569</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

G.L. CAPIXABA IMOBILIÁRIA LTDA.

CNPJ: 09.545.095/0001-01

NIRE: 32201344366

Demonstrações do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Das atividades operacionais		
Provenientes das operações:		
Prejuízo do exercício	(69.639)	(21.565)
Provisão de IPTU a pagar	82.281	37.043
Juros s/empréstimos a parte relacionadas	(6.699)	(20.800)
(=) Lucro líquido ajustado	<u>5.943</u>	<u>(5.322)</u>
(Decrécimos)/acrécimos nos ativos e passivos:		
Pelo (aumento) diminuição de outros créditos	86.513	(3.373)
Pelo (aumento) diminuição dos depósitos judiciais	(82.281)	(37.176)
Pelo aumento (diminuição) do contas a pagar	2.937	1.085
(=) Total dos (decrécimos)/acrécimos nos ativos e passivos	<u>7.169</u>	<u>(39.464)</u>
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>13.112</u>	<u>(44.786)</u>
Das atividades de investimentos		
Recebimento de créditos com partes relacionadas	-	47.274
(=) Caixa líquido consumido pelas atividades de investimentos	<u>-</u>	<u>47.274</u>
Das atividades de financiamentos		
(=) Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>13.112</u></u>	<u><u>2.488</u></u>
Demonstração do aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalente de caixa no início do período	68.306	65.818
Caixa e equivalente de caixa no final do período	81.418	68.306
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>13.112</u></u>	<u><u>2.488</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

1. Contexto operacional

A G.L. Capixaba Imobiliária Ltda (“G.L. Capixaba” ou “Sociedade”), inscrita no CNPJ 09.545.095/0001-01 com sede na cidade de Cachoeiro de Itapemirim - ES à Av. Raul Nassar, n. 202, Sala 01, Bairro Waldir Furtado Amorim, CEP 29.313-825. Tendo como objeto social a gestão de atividades imobiliárias de imóveis próprios; compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.

A demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto da continuidade normal (“going concern”) dos negócios da Sociedade, uma vez que a Administração tem expectativa quanto à manutenção de suas atividades e à disponibilização pelos sócios de recursos financeiros necessários para a continuidade de suas operações em futuro razoavelmente projetável.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

A emissão dessas demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria em 02 de março de 2026.

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e a legislação em vigor.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis são apresentadas em Real, moeda funcional da Sociedade.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

Em conformidade com as normas contábeis vigentes, a administração da Sociedade é requerida a fazer julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores apresentados em ativos, passivos, receitas e despesas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

2.5. Impairment

A Sociedade aplicou a NBC TG 01 para apurar o valor recuperável de seus ativos, considerando as premissas definidas pela Administração, contudo não identificou a necessidade de registro de estimativas de perdas.

2.6. Alterações nas normas contábeis aplicáveis em 2025

A Administração vem, por meio desta nota, apresentar as principais alterações decorrentes da aplicação de pronunciamentos novos ou revisados, que serão implementados pela primeira vez em 2025. Essas mudanças estão alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

A seguir, destacamos as principais alterações e seus impactos na Sociedade:

a) Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Para os períodos anuais de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2025, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos CPC 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

Esta mudança específica como uma entidade deve avaliar se uma moeda é conversível e como deve determinar a taxa de câmbio à vista quando não houver convertibilidade. As alterações também exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreender como a falta de convertibilidade de uma moeda em outra afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações contábeis da empresa.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

b) Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações contábeis da empresa.

2.7. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2025

A Administração informa que, para as normas, revisões e interpretações contábeis descritas a seguir, ainda não foi possível determinar se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis. A Empresa está em processo de avaliação dessas mudanças e adotará as medidas necessárias para garantir a conformidade no momento de sua aplicação. As principais normas e alterações em análise são:

a) IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações contábeis

- **Efetividade:** Períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.
- **Descrição:** a IFRS 18, emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 (R1) e introduz mudanças significativas na apresentação e divulgação das demonstrações contábeis. Entre as principais alterações estão:

- ✓ **Categorização e subtotais na demonstração do resultado:** novos requisitos para categorização de receitas, despesas, ganhos e perdas, além de subtotais padronizados;

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

- ✓ **Agregação e desagregação de informações:** diretrizes mais claras sobre como as informações devem ser agrupadas ou detalhadas;
- ✓ **Rotulagem de informações:** Exigência de rotulagem mais descritiva e consistente dos itens das demonstrações contábeis;
- ✓ **Divulgação de medidas de desempenho definidas pela Administração:** transparência sobre métricas de desempenho não previstas nas IFRS, mas utilizadas pela Administração.

b) IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

- **Efetividade:** períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.
- **Descrição:** a IFRS 19 permite que subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com requisitos de divulgação reduzidos.

c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

- **Efetividade:** períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.
- **Descrição:** as alterações tratam da classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza.

d) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - Desreconhecimento de Passivos Financeiros e Classificação de Ativos Financeiros

- **Efetividade:** Períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.
- **Descrição:** as alterações podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação.

2.8. Reforma tributária sobre o consumo - avaliação dos impactos e adequação operacional

- Contextualização normativa

Em decorrência da promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023, que alterou o Sistema Tributário Nacional previsto nos arts. 145 a 162 da Constituição Federal, instituiu-se a substituição gradual dos tributos incidentes sobre o consumo pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), além da criação do Imposto Seletivo (IS).

A regulamentação infraconstitucional vem sendo disciplinada por meio de Leis Complementares específicas, observadas as diretrizes constitucionais relativas à não cumulatividade ampla, ao princípio do destino e à transição federativa e empresarial.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

Nos termos da NBC TG Estrutura Conceitual (Resolução CFC nº 1.374/2011) e da NBC TG 26 (R5) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, a entidade deve divulgar informações relevantes que possam influenciar as decisões econômicas dos usuários das demonstrações contábeis, inclusive mudanças legislativas com potencial impacto patrimonial, financeiro ou de desempenho.

Adicionalmente, a NBC TG 23 (R2) - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e a NBC TG 24 - Evento Subsequente estabelecem que alterações no ambiente normativo devem ser avaliadas quanto à necessidade de ajuste ou divulgação, conforme sua natureza e materialidade.

▪ Procedimentos adotados pela administração

A administração da Companhia realizou análise técnica multidisciplinar com o objetivo de avaliar os impactos da Reforma Tributária sobre:

- a) formação de preços e margens operacionais;
- b) estrutura de créditos tributários;
- c) contratos com clientes e fornecedores;
- d) parametrização de sistemas (ERP, emissão de documentos fiscais e apuração);
- e) fluxo de caixa projetado;
- f) projeções de resultados futuros e indicadores de desempenho.

Foram conduzidos testes de aderência às novas regras constitucionais e às normas complementares já publicadas, incluindo simulações com base no modelo de não cumulatividade plena do IBS e da CBS, avaliação de eventual efeito sobre ativos fiscais, bem como análise de eventuais reflexos em estimativas contábeis, conforme exigido pela NBC TG 32 - Tributos sobre o Lucro, quando aplicável.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

- Conclusão quanto aos impactos contábeis

Com base nas análises realizadas, a administração concluiu que:

I - Não foram identificadas alterações significativas na natureza das operações da Companhia; II - Não houve impacto relevante no reconhecimento, mensuração ou classificação de ativos e passivos na data-base das demonstrações contábeis; III - Não foram verificadas modificações que demandassem alteração de políticas contábeis ou reapresentação de informações comparativas, nos termos da NBC TG 23; IV - Não foram identificados indícios de redução ao valor recuperável de ativos (NBC TG 01), decorrentes exclusivamente da Reforma Tributária.

Contudo, as simulações realizadas indicam potenciais alterações no fluxo de caixa operacional durante o período de transição, em razão do novo regime de creditamento e da sistemática de recolhimento dos tributos sobre o consumo, bem como possíveis reflexos na formação de lucros futuros, especialmente em virtude do princípio da tributação no destino e da redefinição das alíquotas efetivas.

Tais impactos, até o momento, não são considerados materialmente relevantes para fins de ajuste nas demonstrações contábeis, sendo tratados como estimativas prospectivas sujeitas à evolução da regulamentação infraconstitucional e à definição final das alíquotas de referência.

- Monitoramento contínuo

A administração manterá acompanhamento permanente da regulamentação complementar, incluindo atos do Comitê Gestor do IBS e normas federais relativas à CBS, avaliando tempestivamente eventuais reflexos contábeis futuros, em observância aos princípios da prudência, da relevância e da representação fidedigna previstos na NBC TG Estrutura Conceitual.

- Declaração final

A Sociedade declara que, até a presente data, encontra-se plenamente adaptada às exigências já publicadas da Reforma Tributária sobre o consumo, tendo realizado testes técnicos e operacionais suficientes para assegurar a conformidade normativa, não sendo identificadas alterações significativas em sua operação, estrutura patrimonial ou posição financeira, ressalvados os potenciais impactos prospectivos sobre fluxo de caixa e lucros futuros decorrentes do novo modelo tributário.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis, abaixo detalhadas, estão sendo aplicadas de maneira linear em todos os exercícios apresentados nessas demonstrações contábeis.

a) Apuração do resultado

Foi adotado o regime de competência dos exercícios para elaboração das demonstrações contábeis e apuração dos resultados.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Os itens de caixa e equivalentes de caixa são inicialmente reconhecidos pelo seu valor justo, sendo posteriormente avaliados pelo custo amortizado com base na taxa de juros efetiva da operação. Os riscos de mercado envolvendo essas aplicações são insignificantes.

c) Clientes e créditos de terceiros

Estão refletidas pelo valor presente estimado de realização. A estimativa de perda do valor recuperável é estabelecida quando há evidência objetiva de que a Sociedade não irá arrecadar os valores devidos.

d) Imobilizado

O ativo imobilizado está demonstrado pelo custo de aquisição e/ou construção, deduzido da depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável (impairment), se houver. A depreciação de bens do imobilizado é calculada pelo método linear que leva em consideração a vida útil econômica dos bens. O valor residual e a vida útil econômica estimada dos bens são revisados e ajustados, se necessário, na data de encerramento de cada exercício.

e) Demais passivos circulantes e não circulantes

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

f) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas com base no método da taxa de juros efetiva.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

g) Outros passivos financeiros

Outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, são inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa, incluem caixa e equivalentes de caixa que são representados por disponibilidades em moeda nacional, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são remuneradas com base em percentuais da variação do certificado de depósitos interfinanceiros (CDI), cujo vencimento das operações, na data da efetiva aplicação, seja igual ou inferior a 90 dias e apresente risco insignificante de mudança de valor justo.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caixa	4	4
Bancos	1	1
Aplicações financeiras	81.413	68.301
Total	<u>81.418</u>	<u>68.306</u>

5. Créditos terceiros

Valores a receber decorrente da movimentação de empréstimos realizados com partes relacionadas, cujas condições foram acordadas entre as partes.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Empréstimos - Lider Veículos S.A.	104.137	174.781
Total circulante	<u>104.137</u>	<u>174.781</u>

6. Impostos a recuperar

Valores a receber decorrente de impostos federais a recuperar assim demonstrados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo negativo IRPJ 2023	-	4.254
Saldo negativo CSLL 2023	-	682
Saldo negativo IRPJ 2024	-	4.791
Saldo negativo IRPJ 2025	557	-
Total	<u>557</u>	<u>9.727</u>

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

7. Depósitos judiciais

Os valores em ações judiciais sobre revisão dos valores de IPTU, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso como segue:

	2025	2024
Tributárias	247.839	149.079
Total	247.839	149.079

8. Imobilizado

A movimentação do imobilizado no período findo em 31 de dezembro de 2025 está sumarizada da seguinte forma:

	Movimentação do Imobilizado			Imobilizado líquido
	2024	2025		
	Imobilizado líquido	Aquisições	Depreciações	
Terrenos	43.479	-	-	43.479
Total	43.479	-	-	43.479

9. Tributos a recolher

Valores de obrigações tributarias referentes aos impostos federais e estaduais, estando assim demonstrados:

	2025	2024
Federais - IRPJ/CSLL	4.022	77
Federais - PIS/COFINS	-	1.008
Total circulante	4.022	1.085

10. Patrimônio líquido

a) Capital Social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social está representado por:

Sócios	Valor	Qtde de Ações	Percentual (%)
J.L. Braz Participações S.A.	67.625,00	67.625	63,2016
Braulio Braz Participações S.A..	33.369,00	33.369	31,1852
G.T Braz Participações S.A.	5.116,00	5.116	4,7816
D.A. Tambasco Participações S.A.	890,00	890	0,8316
Total	107.000,00	107.000	100

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

11. Demonstrações das despesas tributárias

Composição

	2025	2024
IPTU	82.281	37.043
Serviços prestados por pessoas físicas e jurídicas	3.500	265
Outros impostos e taxas	475	8.478
Total	86.256	45.786

12. Resultado financeiro

O resultado financeiro das movimentações dos instrumentos financeiros não derivativos, que incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas, produzir amos seguintes efeitos reconhecidos em resultado:

	2025	2024
Receitas de aplicações financeiras	9.164	6.262
Variações monetárias ativas	17.880	19.727
Receitas financeiras	16.517	20.800
Total das Receitas Financeiras	43.561	46.789
Variação monetária passiva	(16.480)	(19.441)
Juros e despesas financeiras	(7)	(2)
Despesas bancárias	(3)	-
Total das Despesas Financeiras	(16.490)	(19.443)
Resultado Financeiro	27.071	27.346

13. Eventos subsequentes

A Sociedade adota procedimentos internos para identificação e, quando necessário, ajuste ou divulgação dos eventos subsequentes ocorridos entre a data-base das demonstrações contábeis e a data de aprovação pela Diretoria.

G.L. CAPIXABA IMOBILIÁRIA LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais)

Entre 31 de dezembro de 2025 e essa data, a Administração não identificou eventos subsequentes que requeressem reconhecimento ou divulgação em suas demonstrações contábeis.

José Braz Neto
Administrador
CPF/MF sob o n°: 032.043.266-16

Luiz Fabiano Gonçalves de Faria
Administrador
CPF/MF sob o n°: 027.159.486-11

Tarcísio Nunes
Técnico em Contabilidade CRC/MG n° 54.528
CPF/MF sob o n°: 382.982.446-72