

LÍDER IMOBILIÁRIA S.A.

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)

LÍDER IMOBILIÁRIA S.A.

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

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

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 DA LÍDER IMOBILIÁRIA S/A.

Senhores Acionistas

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação dos Senhores Acionistas as demonstrações contábeis e notas explicativas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, acompanhadas do Relatório de Opinião dos Auditores Independentes. A Diretoria coloca-se à disposição dos Prezados Acionistas 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 Diretores da Líder Imobiliária S/A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Serra - ES, à Rodovia BR 101 Norte, Km 263, Bairro Taquara I, inscrita no CNPJ sob nº 30.570.022/0001-58 (“CVC”), 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 relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

2 - Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores acionistas 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.

Serra (ES), 02 de março de 2026.

Diretores:

LUIZ FABIANO GONÇALVES DE FARIA

JOÃO ADOLFO RODRIGUES DUVANEL

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e acionistas da
Líder Imobiliária S.A.
Serra - ES

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da **Líder Imobiliária S.A. (“Companhia”)**, 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, exceto pelo efeito do assunto descrito no parágrafo a seguir intitulado “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Líder Imobiliária 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 com ressalva

A Companhia registrou no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 R\$ 496 mil decorrentes de receita de aluguéis de exercícios anteriores. Conforme requerido pelo CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, essa situação exige a reapresentação dos saldos comparativos das demonstrações contábeis. Consequentemente, o resultado do exercício está a maior em R\$ 423 mil, líquido de tributos.

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 (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 com ressalva.

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

A Administração da Companhia 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 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 governança 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. 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 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 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.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 ES 004955/F-4

Gilberto Galinkin
Contador CRC MG 035718/O-8 - S - ES

LIDER IMOBILIARIA S/A

CNPJ: 30.570.022/0001-58

NIRE: 32300033041

Balancos patrimoniais Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024		Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.121.159	2.445.152	Tributos a recolher	8	244.294	183.359
Créditos de terceiros	5	6.017.337	1.931.993	Adiantamentos de clientes		-	8.822
Total do circulante		7.138.496	4.377.145	Total do circulante		244.294	192.181
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Lucros a pagar			
Depósitos judiciais	6	4.166	4.166	Lucros a pagar	9	6.823.487	-
Propriedade para investimentos	7	63.477.695	65.219.965	Outras obrigações	10	6.687.802	6.711.249
Total do não circulante		63.481.861	65.224.131	Total do não circulante		13.511.289	6.711.249
Patrimônio líquido				Patrimônio líquido			
				Capital social	11.a	16.914.507	16.914.507
				Reservas de capital		3.063	3.063
				Ajustes de avaliações patrimoniais	11.c	12.876.040	12.950.290
				Reserva estatutaria	11.e	19.946.043	25.585.491
				Reserva legal	11.f	1.502.364	1.299.016
				Lucro a disposição da assembleia	11.d	763.620	1.184.039
				Lucro acumulados	11.g	4.859.137	4.761.440
				Total do patrimônio líquido		56.864.774	62.697.846
Total do ativo		70.620.357	69.601.276	Total do passivo e do patrimônio líquido		70.620.357	69.601.276

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LIDER IMOBILIARIA S/A

CNPJ: 30.570.022/0001-58

NIRE: 32300033041

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	Notas Explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	12.a	6.189.988	5.233.623
Custos com depreciação	7	(1.742.270)	(1.742.270)
Lucro bruto		4.447.718	3.491.353
Despesas administrativas	12.b	(217.559)	(108.767)
Outras receitas operacionais, líquidas	3		-
Lucro operacional antes dos resultados financeiros		4.230.162	3.382.586
Receitas financeiras	13	775.922	214.076
Despesas financeiras	13	(319)	(4)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		775.603	214.072
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		5.005.765	3.596.658
(-) Contribuição social		(254.858)	(175.705)
(-) Imposto de renda		(683.939)	(464.070)
Lucro líquido do exercício		4.066.968	2.956.883
Atribuível a:			
Acionista controlador		1.940.887	1.411.119
Participação dos não controladores		2.126.081	1.545.764
		4.066.968	2.956.883

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LIDER IMOBILIARIA S/A

CNPJ: 30.570.022/0001-58

NIRE: 32300033041

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>
Lucro líquido do exercício	4.066.968	2.956.883
Outros resultados abrangentes		
Variação do valor líquido do investimento	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>4.066.968</u>	<u>2.956.883</u>
Atribuível a:		
Acionista controlador	1.940.887	1.411.119
Participação dos não controladores	2.126.081	1.545.764
	<u>4.066.968</u>	<u>2.956.883</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LIDER IMOBILIARIA S/A

CNPJ: 30.570.022/0001-58

NIRE: 32300033041

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

	Capital Social	Reservas de capital	Reserva legal	Reserva estatutária	Ajustes de avaliação patrimonial	Lucro a disposição assembleia	Resultado líquido do exercício	Lucros acumulados exercícios anteriores	Total
Saldos finais em 31 de dezembro de 2023	16.914.507	3.063	1.151.172	25.585.491	13.024.540	-	-	4.663.742	61.342.515
Resultado líquido	-	-	-	-	-	-	2.956.883	-	2.956.883
Realização ajustes de avaliação patrimonial	-	-	-	-	(97.698)	-	-	97.698	-
Amortização imposto diferido	-	-	-	-	23.448	-	-	-	23.448
Reserva legal	-	-	147.844	-	-	-	(147.844)	-	-
Distribuições aos acionistas	-	-	-	-	-	-	(1.625.000)	-	(1.625.000)
Lucro a disposição da assembleia	-	-	-	-	-	1.184.039	(1.184.039)	-	-
Saldos finais em 31 de dezembro de 2024	16.914.507	3.063	1.299.016	25.585.491	12.950.290	1.184.039	-	4.761.440	62.697.846
Resultado líquido	-	-	-	-	-	-	4.066.968	-	4.066.968
Realização ajustes de avaliação patrimonial	-	-	-	-	(97.697)	-	-	97.697	-
Amortização imposto diferido	-	-	-	-	23.447	-	-	-	23.447
Reserva estatutária	-	-	-	1.184.039	-	(1.184.039)	-	-	-
Reserva legal	-	-	203.348	-	-	-	(203.348)	-	-
Distribuições aos acionistas ano de 2025	-	-	-	-	-	-	(3.100.000)	-	(3.100.000)
Provisão de lucros a serem pagos de 2026 a 2028	-	-	-	(6.823.487)	-	-	-	-	(6.823.487)
Lucro a disposição da assembleia	-	-	-	-	-	763.620	(763.620)	-	-
Saldos finais em 31 de dezembro de 2025	16.914.507	3.063	1.502.364	19.946.043	12.876.040	763.620	-	4.859.137	56.864.774

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LIDER IMOBILIARIA S/A

CNPJ: 30.570.022/0001-58

NIRE: 32300033041

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:		
Lucro líquido do exercício	4.066.968	2.956.883
Depreciação/amortização	1.742.270	1.742.270
Juros s/empréstimos a partes relacioandas	(589.394)	(146.580)
(=) Lucro líquido ajustado	5.219.844	4.552.573
(Decrécimos)/acrécimos nos ativos e passivos:		
Pelo (aumento) diminuição do contas a receber	(495.950)	-
Pelo (aumento) diminuição do realizável a longo prazo	-	(4.166)
Pelo aumento (diminuição) do contas a pagar	52.113	51.889
(=) Total dos (decrécimos)/acrécimos nos ativos e passivos	(443.837)	47.723
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	4.776.007	4.600.296
Das atividades de investimentos		
Empréstimos a partes relacionadas	(3.000.000)	(1.901.000)
Amortização de empréstimos	-	115.587
(=) Caixa líquido consumido pelas atividades de investimentos	(3.000.000)	(1.785.413)
Das atividades de financiamentos		
Pagamento de lucros aos sócios	(3.100.000)	(1.625.000)
(=) Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos	(3.100.000)	(1.625.000)
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.323.993)	1.189.883
Demonstração do aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalente de caixa no início do período	2.445.152	1.255.269
Caixa e equivalente de caixa no final do período	1.121.159	2.445.152
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	(1.323.993)	1.189.883

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 Lider Imobiliária S/A., (“Líder Imobiliária” ou “Companhia”), inscrita no CNPJ 30.570.022/0001-58 com sede na cidade de Serra - ES. A Companhia é controlada pela J. L. Braz Participações S/A.

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 Companhia.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

Em conformidade com as normas contábeis vigentes, a administração da Companhia 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.

2.5. 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:

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

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.

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.

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

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.

2.6. 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;
- **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.

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

**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.

**2.7. 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.

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;

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

- 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.

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 Companhia 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.

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) Propriedade para investimentos

As propriedades para investimentos da Companhia são avaliadas pelo custo de aquisição, acrescidos, quando aplicável, da estimativa de perda por desvalorização.

d) 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.

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

e) **Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL)**

A companhia é optante pelo Lucro Presumido como regime de tributação, determinando assim as bases de cálculos do Imposto de Renda (IRPJ) e da Contribuição Social (CSLL), em conformidade à legislação em vigor.

f) **Receitas financeiras e despesas financeiras**

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

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>
Bancos	1.121.159	1.445.152
Aplicações financeiras	-	1.000.000
Total	<u>1.121.159</u>	<u>2.445.152</u>

5. **Créditos de terceiros**

Valores a receber decorrente da movimentação de conta corrente de empréstimos a terceiros, adiantamentos realizados antecipados para aquisição de estoque e material de consumo.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Empréstimos a partes relacionadas	5.521.387	1.931.993
Aluguel	495.950	-
Total	<u>6.017.337</u>	<u>1.931.993</u>

6. **Depósitos judiciais**

Os valores em ações judiciais sobre questões tributárias, trabalhistas e cíveis, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais, como segue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Civil	4.166	4.166
Total	<u>4.166</u>	<u>4.166</u>

LIDER IMOBILIARIA S/A

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

7. Propriedade para investimentos

A movimentação no período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está sumarizada da seguinte forma:

	Movimentação da propriedade para investimentos				
	2024		2025		
	Saldo líquido	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo líquido
Terrenos	33.990.031	-	-	-	33.990.031
Prédios e Benfeitorias	31.229.934	-	-	(1.742.270)	29.487.664
Total	65.219.965	-	-	(1.742.270)	63.477.695

	Movimentação da propriedade para investimentos				
	2023		2024		
	Saldo líquido	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo líquido
Terrenos	33.990.031	-	-	-	33.990.031
Prédios e Benfeitorias	32.972.204	-	-	(1.742.270)	31.229.934
Total	66.962.235	-	-	(1.742.270)	65.219.965

As depreciações/amortizações dos exercícios de 2025 e 2024 estão assim demonstradas:

	2025	2024
Despesas com depreciações	1.742.270	1.742.270
Total	1.742.270	1.742.270

Conforme requerido pela norma contábil, para efeito de divulgação, os valores venais das propriedades para investimento somam o montante de R\$ 94.759.135.

8. Tributos a recolher

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

	2025	2024
Federais - PIS/COFINS/IRRF	18.102	17.931
Federais - IRPJ/CSLL	226.192	165.428
Total	244.294	183.359

9. Dividendos a pagar

Valores referente provisões de distribuições de dividendos para os anos de 2026 a 2028 conforme referendado na ATA da Assembleia Geral Extraordinária de 16/12/2025:

	2025	2024
Dividendos a pagar ano 2026	2.500.000	-
Dividendos a pagar ano 2027	2.750.000	-
(-) AVP dividendos ano 2027	(531.253)	-
Dividendos a pagar ano 2028	3.000.000	-
(-) AVP dividendos ano 2028	(895.260)	-
Total	6.823.487	-

LIDER IMOBILIARIA S/A

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

10. Outras obrigações - passivo não circulante

Valores dos tributos federais diferidos, estando assim demonstrados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
IRPJ diferidos s/ avaliações patrimoniais	4.932.475	4.947.129
CSLL diferidos s/ avaliações patrimoniais	1.755.327	1.764.120
Total	<u>6.687.802</u>	<u>6.711.249</u>

11. Patrimônio líquido

A Lider Imobiliária S/A., foi constituída em 08 de agosto de 1985 e transformada em Sociedade anônima de capital fechado em 31 de julho de 2012. Dessa forma a Companhia mantém o saldo de lucros acumulados do exercício de 1996 até 31/12/2012 e destina os resultados a partir do exercício de 2013.

a) Capital Social

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

<u>Sócios</u>	<u>Valor</u>	<u>Qtde de ações</u>	<u>Percentual (%)</u>
J.L. Braz Participações S.A.	8.072.144,00	8.072.144	47,7232
Bráulio Braz Participações S.A.	3.710.806,00	3.710.806	21,9386
G.T. Braz Participações S.A.	1.871.201,00	1.871.201	11,0627
D.A. Tambasco Participações S.A.	1.865.856,00	1.865.856	11,0311
R. Faria Participações Ltda.	1.394.500,00	1.394.500	8,2444
Total	<u>16.914.507,00</u>	<u>16.914.507</u>	<u>100</u>

b) Dividendos sobre lucros

Movimentação

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
No início do exercício	-	-
Provisionado no exercício	9.923.487	1.625.000
Pago no exercício	(3.100.000)	(1.625.000)
No fim do exercício	<u>6.823.487</u>	<u>-</u>

c) Ajustes de avaliações patrimoniais

Referem-se às avaliações de terrenos e prédios e benfeitorias.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ajustes de avaliações patrimoniais	12.876.040	12.950.290
Total	<u>12.876.040</u>	<u>12.950.290</u>

LIDER IMOBILIARIA S/A

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

d) Lucro a disposição da assembleia

Refere-se ao valor do lucro do exercício de 2025, líquido da reserva legal de 5%, dos dividendos mínimos de 15%, conforme previsto nos artigos 26, inciso I, e 27, ambos do Estatuto da Sociedade, cuja destinação será deliberada em assembleia geral de acionistas.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro a disposição da assembleia	763.620	1.184.039
Total	<u>763.620</u>	<u>1.184.039</u>

e) Reserva estatutária

Valor constituído no ano de 2025 em consonância ao artigo 26, inciso II, do estatuto da companhia.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reserva estatutária	19.946.043	25.585.491
Total	<u>19.946.043</u>	<u>25.585.491</u>

f) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reserva legal	1.502.364	1.299.016
Total	<u>1.502.364</u>	<u>1.299.016</u>

g) Lucros acumulados

Lucros acumulados do exercício de 2005 até 31/07/2012, data da transformação da empresa em S/A.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucros acumulados	4.859.137	4.761.440
Total	<u>4.859.137</u>	<u>4.761.440</u>

12. Demonstrações das receitas líquidas:

Produziram os seguintes efeitos reconhecidos em resultado:

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

a) Receitas líquidas

Departamentos	2025	2024
Aluguéis	6.424.481	5.431.887
(=) Receita bruta	<u>6.424.481</u>	<u>5.431.887</u>
(-) PIS	(41.759)	(35.307)
(-) COFINS	(192.734)	(162.957)
(=) Impostos	<u>(234.493)</u>	<u>(198.264)</u>
Receita operacional líquida	<u><u>6.189.988</u></u>	<u><u>5.233.623</u></u>

b) Despesas administrativas

Composição

	2025	2024
Serviços prestados por Pessoas Físicas e Jurídicas	1.160	26.400
Despesas com manutenção	-	44.796
Aluguel e locação	-	3.328
Material de consumo	-	10.445
Outros impostos e taxas	10.873	23.073
Outras despesas	205.526	725
Total	<u><u>217.559</u></u>	<u><u>108.767</u></u>

13. 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, produziram os seguintes efeitos reconhecidos em resultado:

	2025	2024
Receitas de aplicações financeiras	119.495	67.393
Receitas financeiras	656.427	146.683
Total das receitas financeiras	<u>775.922</u>	<u>214.076</u>
Juros e despesas financeiras	(319)	(4)
Total das despesas financeiras	<u>(319)</u>	<u>(4)</u>
Resultado financeiro	<u><u>775.603</u></u>	<u><u>214.072</u></u>

14. Demandas judiciais e administrativas

A Companhia é parte em ações judiciais na esfera cível, trabalhista e tributária e em processos tributários ainda na esfera administrativa, substancialmente representados por autos de infração relativos a tributos administrados pela Receita Federal, por oposição às operações de Companhia em Conta de Participação (SCP), para os quais a expectativa de perda é possível. Neste contexto, sua Administração, lastreada na avaliação de seus consultores jurídicos considera ter fundamentos jurídicos consistentes que amparam os procedimentos adotados para a sua defesa.

15. Gestão de riscos financeiros

Estimativa de valor justo

Os principais instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar, empréstimos e financiamentos, cujos valores contábeis aproximavam-se valores justos.

Fatores de risco financeiro

a) Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

Não há ativos ou passivos significativos com incidência de juros. O resultado e os fluxos de caixa operacionais da Companhia são, substancialmente, independentes das mudanças nas taxas de juros do mercado.

b) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de depósitos e aplicações em instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber de clientes em aberto.

O principal fator de risco de crédito que afeta o negócio é a concessão de crédito aos clientes. Para minimizar as possíveis perdas com inadimplência, a Companhia não efetua financiamentos diretos aos seus clientes, sendo os mesmos intermediados por instituições financeiras de boa reputação, existindo natural diluição de riscos de realização de contas a receber de clientes com conseqüente minimização de perdas individuais.

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

16. Eventos subsequentes

A Companhia adota procedimentos internos para identificação e, quando necessário, ajustes ou divulgações dos eventos subsequentes ocorridos entre a data-base das demonstrações financeira e a data de aprovação pela diretoria.

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

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

João Adolfo Rodrigues Duvanel
Diretor CPF/MF sob o n°: 166.784.436-91

Diego Cassani Leal
Contador CRC/ES n° 018643/O
CPF/MF sob o n°: 058.498.527-43