

**Colonizadora Sinop S.A**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

## 1. Informações sobre a Companhia

A Colonizadora Sinop S.A é uma empresa de sociedade anônima de capital fechado, com sede na Av. das Embaubas nº 85, Bairro Industrial Sul no município de Sinop, Estado de Mato Grosso.

A Companhia tem por objeto principal a compra e venda de imóveis próprios, a incorporação imobiliária, a prestação de intermediação de serviços no segmento imobiliário. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas Coligadas.

- a) **Cisão Parcial:** Em 26 de novembro de 2025, foi implementada reorganização societária no grupo econômico mediante cisão parcial, com a transferência de participações societárias para holdings específicas, com o objetivo de reorganizar estrategicamente os ativos imobiliários. Com efeito, houve redução no saldo de investimento, mútuos entre coligadas e patrimônio líquido da companhia em R\$ 269.116.813,29.
- b) **Venda de participação societária:** O acionista Luís Augusto Loureiro de Carvalho alienou sua participação societária correspondente a 2,35% do capital social, pelo valor total de R\$ 38.127.653,54. As ações adquiridas pela Companhia foram registradas como ações em tesouraria.

## 2. Políticas Contábeis

As principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade para a elaboração das Demonstrações Contábeis são as seguintes:

- a) **Aplicação Financeira:** No exercício de 2025, foram realizados resgates de R\$ 16.312.949,00, sendo mantido na conta corrente R\$ 5.900.070,00. Os recursos foram direcionados, principalmente, para o financiamento dos empreendimentos em andamento, Belo Horizonte II e Belo Horizonte III, bem como para transferência a partes relacionadas, com o objetivo de suportar investimentos conduzidos pela Gran Construtora
- b) **Saldo de Duplicatas a Receber:** As contas a receber de clientes representam os valores a receber de clientes pela venda de imóveis ou prestação de serviços no curso normal das atividades. Em 2025, foi um acréscimo de valores a receber em comparativo com ano anterior em 27%, totalizando R\$ 77.130.279 reflexo de aumento de vendas.
- c) **Reconhecimento do Ajuste a Valor Presente:** Para refletir o valor líquido a receber de clientes a receber, manteve da taxa de desconto de 7,42% ao ano com base na média ponderada da carteira. Em 2025, foi registrada variação positiva de R\$ 18.626.760,00 equivalente a 27% em relação ao exercício anterior, decorrente, principalmente, do aumento das vendas nos empreendimentos Belo Horizonte II e Belo Horizonte III.
- d) **Reconhecimento de Provisão de Distrato:** A provisão para distratos é constituída com base na análise da inadimplência da carteira de clientes, considerando com atraso superior a 90 dias e com mais de uma parcela em aberto. A Companhia também reconhece provisão para distratos unilaterais a pagar aos clientes. As estimativas são revisadas mensalmente, com base na probabilidade de rescisão contratual. Em 2025 houve um aumento de 11% na provisão para distratos em relação a 2024, totalizando R\$ 3.012.603,00.
- e) **Investimentos em Participações Societárias:** Os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, conforme CPC PME (R1), aplicável às demonstrações financeiras da companhia. No exercício de 2025, foi reconhecido o montante de R\$ 47.071.464 a título de equivalência patrimonial no resultado. No contexto da reorganização societária ocorrida foram transferidos:
- As participações em Parque Memorial e R 31 Investimentos foram transferidas para a Civilli Holding;
  - A participação na Gran Construtora foi transferida para a Sinop Holding;
  - As participações em Terras de Sinop, Jardim das Rosas, Cessa, Bela Suíça e Videira foram transferidas para a Bravante Holding.



- f) **Imobilizado:** No exercício de 2025, a Companhia realizou levantamento físico e contábil de seus ativos imobilizados, com identificação individualizadas, vinculação a responsáveis e localização. Com base nesse levantamento, foram revisadas as taxas de vida útil e de depreciação, resultando em variação negativa no montante de R\$ 6.945.694,00, visando refletir adequadamente o valor dos ativos.
- g) **Distratos:** Os distratos refletem no resultado da Companhia e fluxo de caixa, sendo reconhecidos quando caracterizado a inadimplência após a conclusão dos procedimentos de cobrança dentro dos critérios de controles internos. Em 2024 houveram 27 contratos distratados enquanto em 2025 esse número atingiu 120 contratos. Como consequência, ocasionou um aumento em devolução de vendas de R\$ 24.731.923,00 em 2025 quando comparado ao exercício anterior.

**JAIRO CESAR SCHMIDT**  
**Diretor Administrativo**  
**CPF (MF) 932.913.880-20**

**ENIO PIPINO SOBRINHO**  
**Diretor Executivo**  
**CPF (MF) 527.045.729-68**

**HIURY SILVA**  
**Contador CRC-GO 027140/O-8**  
**CPF 996.468.621-87**

