NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS – EM REAIS
Exercício Findo em 31 de dezembro de 2025

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Contisa – Franquia e Assessoria de Cobrança S/A tem como principais atividades econômicas o aluguel de imóveis próprios, a compra e venda de imóveis próprios, a participações e investimentos em sociedade empresária ou sociedade anônima (holdings), Serviços combinados de escritório e apoio administrativo e atividades de cobranças e informações cadastrais, atuando no mercado local.

Trata-se de uma Sociedade Anônima de Capital Fechado, estabelecida e domiciliada no Brasil, com sede em Linhares-ES, constituída em 18/05/2010.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria em 24 de março de 2026.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação das demonstrações contábeis estão definidas adiante, aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado outra forma.

2.1. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, as normas do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e os Pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC para PME's).

A Empresa adotou a NBC TG 1000, aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC por meio da resolução nº 1.255/09. Tal norma foi elaborada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativa e premissas que afetem os valores reportados de ativos e passivos na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de

receitas e despesas durante o exercício.
Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas. A Empresa não divulgou a demonstração de resultados abrangentes (DRA), uma vez que não existem efeitos referentes a essa demonstração registrados nas demonstrações contábeis para os exercícios de 2025 e 2024.

2.2. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, ou seja, se a empresa tem uma obrigação legal que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. A empresa não possui contingências nem passivas e nem ativas.

2.3. MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da sociedade são mensuradas usando a moeda do ambiente econômico no qual a empresa atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis da sociedade foram elaboradas tendo como moeda funcional e de apresentação o real (R$).

2.4. AJUSTE A VALOR PRESENTE (AVP) DE ATIVOS E PASSIVOS

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e taxas de juros explícitas e, em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base em análises efetuadas e na melhor estimativa da Administração, a sociedade conclui que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto e, desta forma, não registrou nenhum ajuste.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de

até três meses (com risco insignificante de mudança de valor) e saldo em contas garantidas. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

Composição dos Saldos	2025	2024
Caixa Geral	5.147,60	12.073,67
Bancos c/ Movimento	416.855,71	418.188,15

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Registradas primeiramente pelos valores faturados com base na tabela de preços vigentes para os produtos e serviços prestados. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise individual dos valores a receber em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber. As contas a receber não são ajustadas ao valor presente por serem de giro rápido, o que resulta em efeitos irrelevantes nas demonstrações contábeis.

Composição dos Saldos	2025	2024
Clientes Gerais	224.985,23	148.480,28

5. ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A formação do custo dos imóveis em construção é dada pela parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo de formação compreende o custo de terreno e os gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados.

Composição dos Saldos	2025	2024
Estoque	812.098,45	812.098,45

6. SEGREGAÇÃO ENTRE CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE DO ATIVO

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base no prazo de recebimento dos ativos. Os direitos realizáveis vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são considerados como não circulantes.

Ativo Circulante

Composição dos Saldos	2025	2024
Despesas Antecipadas	58.590,16	59.100,42

Ativo Não Circulante

Composição dos Saldos	2025	2024
Bco Sicoob Leste Capixaba	18.036,26	9.595,40

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Mantidas para a obtenção de renda da empresa e para valorização do capital e estão demonstradas ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Estão segregados em classes e taxa de depreciação bem definidas e relacionadas às atividades da empresa. Os terrenos não são depreciados.

Composição dos Saldos	2025	2024
Terrenos Urbanos	8.733.060,00	4.565.600,00
Edificações Comerciais	8.538.461,92	8.538.461,92
Edificações Residenciais	457.830,00	457.830,00
(-) Depreciações Acumuladas	(2.005.787,19)	(1.296.358,59)

8. IMOBILIZADO

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Estão segregados em classes e taxa de depreciação bem definidas e relacionadas às atividades da empresa.

Composição dos Saldos	2025	2024
Instalações	13.000,00	13.000,00
Obras Civis em Andamento	250.842,86	250.842,86
(-) Depreciações Acumuladas	(9.641,37)	(8.341,41)

9. FORNECEDORES

As contas a pagar de fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo custo de aquisição até o vencimento da obrigação.

Composição dos Saldos	2025	2024
Fornecedores Gerais	1.151.597,77	1.201.489,29

10. PROVISÕES

Reconhecidas para obrigações presentes (legais ou presumidas) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação nas datas dos balanços, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

11. SEGREGAÇÃO ENTRE CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE DO PASSIVO

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base no prazo de pagamento das obrigações. As obrigações com vencimento após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são consideradas como não circulantes.

Passivo Circulante

Composição dos Saldos	2025	2024
Empréstimos e Financiamentos	0,00	731.948,16
Obrigações Trabalhistas	1.821,58	1.694,72
Obrigações Tributárias	80.797,12	62.895,01
Outras Obrigações	0,00	31.470,15

12. DEMAIS ATIVOS E PASSIVOS

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, os rendimentos e encargos financeiros incorridos.

13. DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas, foi aprovada a provisão de lucros a distribuir, no montante de R$ 1.632.249,97, podendo o pagamento ser efetuado até 31/12/2028, observadas as disponibilidades financeiras da sociedade.

Composição dos Saldos	%	2025	2024
Diogo Henrique Conti	10,0	163.224,99	0,00

Leonardo Augusto Conti	40,0	652.899,99	0,00
Rosiene Conti Feitoza	10,0	163.224,99	0,00
Therezinha Edites Cipriano Conti	40,0	652.899,99	0,00

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido está composto pelo capital social, reserva legal e lucros acumulados.

Composição dos Saldos	2025	2024
Capital Social Realizado	10.361.500,00	8.961.500,00
Reserva Legal	141.360,60	141.360,60
Lucros/Prejuízos Acumulados	151.692,60	349.608,37
Lucros a Disposição da Diretoria	0,00	1.118.604,85
Adiant. p/ futuro aumento de capital	4.012.460,00	1.400.000,00

15. RECEITAS DE VENDAS

A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida é como segue:

	2025	2024
Receita de Locação de Bens	**1.695.614,77**	**1.308.321,58**
Locações de Imóveis	1.695.614,77	1.308.321,58
Vendas de Imóveis	0,00	350.000,00
Impostos e Devoluções	(60.727,37)	(60.532,93)
Receita Líquida de Vendas	***1.634.887,40***	***1.597.788,65***

16. REGIME DE TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação tributária, a empresa optou pelo regime de apuração no lucro presumido para o ano 2025, tributando suas receitas operacionais, com base no regime de caixa.

	2025	2024
IRPJ	113.609,34	89.237,75
CSLL	48.958,54	42.025,59
Total	***162.567,88***	***131.263,34***

17. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES SOBRE AS RECEITAS

	2025	2024
PIS	10.814,48	10.779,85
COFINS	49.912,89	49.753,08
Total	***60.727,37***	***60.532,93***

18. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro é constituído das seguintes receitas e despesas financeiras:

	2025	2024
Receitas Financeiras		
Desconto Obtidos	0,00	1.075,87
Juros Ativos	1.032,14	1.363,48
Outras	0,00	108,68
Rendimentos s/ Aplicações	0,00	459,42
Total das receitas financeiras	***1.032,14***	***3.007,45***
Despesas Financeiras		
Juros passivos	(10.352,52)	(60.225,37)
Despesas bancárias e outros	(1.558,20)	(1.489,45)
Descontos Concedido	(14,00)	0,00
IOF	0,00	(24.406,90)
Total das despesas financeiras	***(11.924,72)***	***(86.121,72)***
Resultado financeiro líquido	***(10.892,58)***	***(83.114,27)***

Linhares-ES, 24 de março de 2026.

CONTISA – FRANQUIA E ASSESSORIA DE COBRANÇA S/A
Glaciomar Grassi
Contador
CRC-ES 5796/O-2

CONTISA – FRANQUIA E ASSESSORIA DE COBRANÇA S/A
Leonardo Augusto Conti
Diretor-Presidente
CPF 017.377.427-05