

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2025	2024
			31/12/2025	31/12/2024
1	1	ATIVO	24.665.992,90D	24.535.261,98D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	24.661.492,98D	24.530.155,34D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	96.059,18D	29.014,09D
5	1.1.1.01	CAIXA	1.613,54D	1.613,54D
7	1.1.1.02	BANCOS	94.445,64D	27.400,55D
12	1.1.2	CREDITOS	530.644,40D	466.351,85D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	528.362,43D	453.050,82D
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	2.281,97D	13.301,03D
38	1.1.3	ESTOQUES	24.034.789,40D	24.034.789,40D
999	1.1.3.04	ESTOQUE DE IMÓVEIS CONCLUÍDOS	24.034.789,40D	24.034.789,40D
344	1.2	ATIVO NÃO CIRCULANTE	4.499,92D	5.106,64D
73	1.2.3	IMOBILIZADO	4.499,92D	5.106,64D
77	1.2.3.03	MAQUINAS, APARELHOS E EQUIPAMENTOS	4.499,92D	5.106,64D
2	2	PASSIVO	24.665.992,90C	24.535.261,98C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	833.199,32C	68.890,39C
105	2.1.1	FORNECEDORES	25.164,65C	304,02C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	25.164,65C	304,02C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	18.233,24C	15.986,68C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	17.705,88C	15.966,68C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	527,36C	20,00C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	789.801,43C	52.599,69C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	729.937,98C	1.269,00C
130	2.1.5.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	59.863,45C	51.330,69C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	23.832.793,58C	24.466.371,59C
155	2.3.1	CAPITAL	23.800.000,00C	23.800.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	23.800.000,00C	23.800.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	32.793,58C	666.371,59C
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	32.793,58C	666.371,59C

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
ADMINISTRADOR
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 Operacional	2.064.938,66	1.995.260,15
RECEITA DE ALUGUÉIS	2.064.938,66	1.995.260,15
Deducoes	(316.325,24)	(148.197,59)
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(250.082,99)	(78.225,85)
PIS	(11.796,57)	(12.460,72)
COFINS	(54.445,68)	(57.511,02)
Receita Líquida	1.748.613,42	1.847.062,56
Custos	(1.230,00)	(59.735,46)
CUSTOS DAS MANUTENÇÕES DE OBRAS CONCLUÍDAS	(1.230,00)	(59.735,46)
Lucro Bruto	1.747.383,42	1.787.327,10
Despesas Administrativas	(635.132,01)	(599.295,90)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(3.410,25)	(917,17)
CONDOMÍNIOS	(54.975,17)	(111.643,22)
DEPRECIACIONES	(606,72)	(606,72)
MANUTENCAO E REPAROS	(25.368,00)	0,00
ENERGIA ELETRICA	0,00	(13.213,34)
AGUA	0,00	(24.469,47)
TELEFONE	0,00	(523,05)
SEGUROS	0,00	(7.718,63)
SERVICOS DE TELECOMUNICACOES	0,00	(315,00)
CERTIFICADO DIGITAL	0,00	(459,90)
COMISSÕES	(84.417,04)	(95.171,71)
PROPAGANDA E PUBLICIDADE	0,00	(5.400,00)
DESPESAS CENTRO COMERCIAL	(447.057,52)	(305.364,80)
HONORARIOS CONTABEIS	(15.948,00)	(15.228,00)
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	(3.349,31)	0,00
SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	0,00	(17.531,00)
SERVIÇOS DE TERCEIROS	0,00	(733,89)
Despesas Financeiras	(1.605,81)	(4.375,10)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	0,00	(10,43)
DESPESAS BANCARIAS	(1.596,42)	(3.158,10)
IOF	(9,39)	(1.206,57)
Receitas Financeiras	6.692,99	131.987,58
DESCONTOS OBTIDOS	0,00	10,28
JUROS RECEBIDOS OU AUFERIDOS	4.937,40	22.239,33
RENDIMENTO APLICACAO	13,24	0,00
MULTAS E JUROS NO RECEBIMENTO DE ALUGUEL	1.742,35	109.737,97
Resultado operacional líquido	1.117.338,59	1.315.643,68
Resultado Antes do IR	1.117.338,59	1.315.643,68
Provisões	(173.288,56)	(222.580,63)
CONTRIBUICAO SOCIAL	(52.870,47)	(67.088,56)
IMPOSTO DE RENDA	(120.418,09)	(155.492,07)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>944.050,03</u>	<u>1.093.063,05</u>

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO - 31/12/2025

	31/12/2025	31/12/2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do Período	944.050,03	1.093.063,05
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV. OPERACIONAIS	(10.412,34)	606,72
Depreciação e Amortização	606,72	606,72
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	(11.019,06)	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	933.637,69	1.093.669,77
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	(28.592,60)	15.011,55
Cientes	(75.311,61)	28.271,67
Impostos a Recuperar	11.019,06	(11.502,46)
Estoques de Imóveis Concluídos	0,00	11.077,70
Despesas Antecipadas	0,00	4.993,77
Fornecedores	24.860,63	(1.519,16)
Impostos a Pagar	16.637,75	(1.416,64)
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	(5.858,43)	(3.702,10)
Outras Obrigações de Curto Prazo	60,00	(11.191,23)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	905.045,09	1.108.681,32
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Compras de Imobilizado/Intangível	0,00	0,00
Aquisição Propriedades para Investimento	0,00	0,00
Aquisição de Ações/Cotas	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	0,00	0,00
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de Capital	0,00	0,00
Pagamentos de Lucros e Dividendos	(838.000,00)	(1.102.000,00)
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	(838.000,00)	(1.102.000,00)
Aumento nas Disponibilidades	67.045,09	6.681,32
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	29.014,09	22.332,77
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	96.059,18	29.014,09

SKNA 1408 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**CNPJ: 23.865.840/0001-12**

Período: 01/01/2025 - 31/12/2025

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Componentes	Capital Social	Reservas de Capital 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	23.800.000,00	-	-	-	675.308,54	-	24.475.308,54
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores							-
Saldos Iniciais Ajustados	23.800.000,00	-	-	-	675.308,54	-	24.475.308,54
<i>Aumento de Capital</i>							-
Por subscrição realizada							-
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					1.093.063,05		1.093.063,05
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios					(1.102.000,00)		(1.102.000,00)
Saldo em 31.12.2024	23.800.000,00	-	-	-	666.371,59	-	24.466.371,59
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores					(11.019,06)		(11.019,06)
Saldos Iniciais Ajustados	23.800.000,00	-	-	-	655.352,53	-	24.455.352,53
<i>Aumento de Capital</i>							-
Por subscrição realizada							-
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					944.050,03		944.050,03
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Dividendos propostos					(779.608,98)		(779.608,98)
Lucros Distribuídos aos sócios					(787.000,00)		(787.000,00)
Saldo em 31.12.2025	23.800.000,00	-	-	-	32.793,58	-	23.832.793,58

SKNA 1408 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 23.865.840/0001-12

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa SKNA 1408 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 23.865.840/0001-12, foi constituída em 09/12/2015, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Atílio Brunetti, 2186, bairro Capão Raso e tem como objeto social a atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, aluguel de imóveis, gestão e administração de imóveis de terceiros.

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 25/03/2026.

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
Caixa	1.613,54	1.613,54
Bancos	94.445,64	27.400,55
Aplicações de Liquidez Imediata	0,00	0,00
Total	96.059,18	29.014,09

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

O saldo de Duplicatas a Receber representa o valor dos aluguéis das lojas e quiosques do Centro Comercial Fazenda Rio Grande a receber, reconhecidos pelo regime de competência, ao final do exercício.

NOTA 13 (Estoque)

O estoque da empresa é representado pelo empreendimento concluído denominado Centro Comercial Fazenda Rio Grande, que contém lojas comerciais disponíveis para venda e locação.

NOTA 14 (Despesas antecipadas)

São pagamentos antecipados, em que são realizadas as apropriações como despesa ao longo do período.

NOTA 15 (Imobilizado)

A depreciação é reconhecida com base na vida útil econômica estimada de cada ativo pelo método linear.

O imobilizado da empresa é assim composto:

IMOBILIZADO	Saldo 2024	Aquisição/Baixa	Depreciação	Baixa Depreciação	Saldo 2024	Taxa (%)
Equip. de Informática	5.106,64	0,00	(606,72)	0,00	4.499,92	10,00%
Saldo Final	5.106,64	0,00	(606,72)	0,00	4.499,92	

PASSIVO**NOTA 16 (Dividendos a pagar)**

A empresa deliberou em Assembleia Geral Extraordinária protocolada em 15/12/2025 a Aprovação da distribuição dos lucros acumulados do Balanço Intermediário de 30 de novembro de 2025 com o saldo de lucros R\$ 779.608,98 e foi aprovada a distribuição integral deste valor aos acionistas conforme a proporção de suas ações em relação ao total do capital social, e nos termos da Lei nº 15.270, de 2025.

NOTA 17 (Fornecedores e Contas a Pagar)

O saldo de fornecedores e de outras contas a pagar, representa as obrigações contraídas pela aquisição de bens ou serviços no curso normal dos negócios da empresa.

NOTA 18 (Tributação)

O lucro da sociedade é tributado pelo regime de caixa 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 e a 32% do valor das receitas de alugueis das lojas, acrescido de outras receitas operacionais, como receitas de aplicações financeiras, multas contratuais e juros no recebimento em atraso dos alugueis. 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 que a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

As receitas da empresa 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.

As diferenças temporais geradas pelo reconhecimento contábil das receitas pelo regime de competência e pela tributação pelo regime de caixa estão evidenciadas no grupo de contas "Outras Provisões".

As receitas advindas das atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas ao ISS ou ao ICMS.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO**NOTA 19 (Capital Social)**

O Capital Social da empresa está representado por 23.800.000 ações no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre os acionistas a seguir:

COMPOSIÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO			
Sócios	Ações	%	Valor (R\$)
Double Six Empreendimentos Imobiliários	1.904.000	8,00%	1.904.000,00
Lubru Administração e Participações Ltda	2.556.120	10,74%	2.556.120,00
Koller Incorporações Ltda	2.380.000	10,00%	2.380.000,00
Murada Administração de Bens Ltda	2.556.120	10,74%	2.556.120,00
NMK Consultoria e Administração Ltda	2.380.000	10,00%	2.380.000,00
PR Administradora de Bens Ltda	2.108.680	8,86%	2.108.680,00
MPinto Administradora de Bens Ltda	1.915.900	8,05%	1.915.900,00
R3 Administradora de Bens Ltda	1.727.880	7,26%	1.727.880,00
Gelbe Adm. De Bens e Consultoria	1.494.640	6,28%	1.494.640,00
2MBM Participações Societárias Ltda	1.497.020	6,29%	1.497.020,00
BV Administração de Bens Ltda	1.494.640	6,28%	1.494.640,00
Estrutura Administração de Bens	1.785.000	7,50%	1.785.000,00
TOTAL	23.800.000	100%	23.800.000,00

NOTA 20 (Lucros Acumulados)

O saldo de Lucros acumulados em 31/12/2025 de R\$ 32.793,58 teve a seguinte movimentação:

LUCROS ACUMULADOS	
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2024	666.371,59
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores	(11.019,06)
Lucro do Exercício	944.050,03
Dividendos propostos (nota 16)	(779.608,98)
Lucros distribuídos aos sócios	(787.000,00)
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2025	32.793,58

NOTA 21 (Receita Operacional)

A Receita Líquida da sociedade, reconhecida pelo regime de competência, é assim composta:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA		
Item	31/12/2025	31/12/2024
Receita de locação de imóveis	2.064.938,66	1.995.260,15
Total da Receita Bruta	2.064.938,66	1.995.260,15
Descontos incondicionais concedidos	(250.082,99)	(78.225,85)
PIS	(11.796,57)	(12.460,72)
COFINS	(54.445,68)	(57.511,02)
Receita Líquida	1.748.613,42	1.847.062,56

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.

ALMIR STAIDEL – CONTADOR CRC/PR 034.429/O-5

MARCOS CUNICO VINICIUS DE MENDONÇA - ADMINISTRADOR