

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2025	2024
			31/12/2025	31/12/2024
1	1	ATIVO	8.479.278,37D	8.099.374,50D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	8.479.278,37D	8.099.374,50D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	30.174,89D	26.706,75D
7	1.1.1.02	BANCOS	30.174,89D	26.706,75D
12	1.1.2	CREDITOS	5,57D	5,53D
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	5,57D	5,53D
38	1.1.3	ESTOQUES	8.449.097,91D	8.072.662,22D
899	1.1.3.02	ESTOQUES DE OBRA EM ANDAMENTO	8.449.097,91D	8.072.662,22D
2	2	PASSIVO	8.479.278,37C	8.099.374,50C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	1.497.416,61C	3.571.388,57C
105	2.1.1	FORNECEDORES	1.461.600,00C	2.846,66C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	1.461.600,00C	2.846,66C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	151,52C	208,04C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	151,52C	171,66C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	0,00	36,38C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	35.665,09C	3.568.333,87C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	796,00C	760,00C
618	2.1.5.05	OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS	34.869,09C	3.567.573,87C
346	2.2	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.827.000,00C	4.750.200,00C
138	2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	1.827.000,00C	4.750.200,00C
925	2.2.1.01	FORNECEDORES	1.827.000,00C	4.750.200,00C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	5.154.861,76C	222.214,07D
155	2.3.1	CAPITAL	5.413.033,00C	0,00
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	5.413.033,00C	0,00
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	258.171,24D	222.214,07D
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	258.171,24D	222.214,07D

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
 DIRETOR PRESIDENTE
 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 Líquida	0,00	0,00
Lucro Bruto	0,00	0,00
Despesas Administrativas	(34.494,95)	(187.174,55)
CERTIFICADO DIGITAL	0,00	(210,00)
HONORARIOS CONTABEIS	(9.552,00)	(10.256,00)
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	0,00	(151.160,00)
SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	(24.640,00)	(25.048,00)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(302,95)	(500,55)
Despesas Financeiras	(1.466,38)	(1.814,33)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(2,00)	(9,53)
DESPESAS BANCARIAS	(1.461,05)	(1.804,80)
IOF	(3,33)	0,00
Receitas Financeiras	4,16	0,00
RENDIMENTO APLICAÇÃO	4,16	0,00
Resultado operacional líquido	(35.957,17)	(188.988,88)
Resultado Antes do IR	(35.957,17)	(188.988,88)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(35.957,17)	(188.988,88)

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
DIRETOR PRESIDENTE
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905
CPF: 793.665.209-44

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

	31/12/2025	31/12/2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do período	(35.957,17)	(188.988,88)
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV.OPERACIONAIS	0,00	0,00
Depreciação e amortização	0,00	0,00
Ajustes de exercícios anteriores	0,00	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	(35.957,17)	(188.988,88)
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	(1.840.902,91)	(1.813.165,83)
Cientes	0,00	0,00
Adiantamento a fornecedores	0,00	0,00
Estoques	(376.435,69)	(353.133,19)
Impostos a recuperar	(0,04)	0,00
Outros créditos	0,00	0,00
Despesas antecipadas	0,00	0,00
Fornecedores	1.458.753,34	(1.458.753,34)
Impostos a pagar	(56,52)	(815,30)
Imposto de Renda e Contribuição Social a pagar	0,00	0,00
Outras obrigações de curto prazo	36,00	(464,00)
Outras obrigações de longo prazo	(2.923.200,00)	0,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(1.876.860,08)	(2.002.154,71)
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	1.845.459,13	0,00
Aportes	34.869,09	1.985.714,06
Pagamentos de lucros e dividendos	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	1.880.328,22	1.985.714,06
Aumento nas Disponibilidades	3.468,14	(16.440,65)
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	26.706,75	43.147,40
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	30.174,89	26.706,75

Empresa: **SKNA GUARATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**
C.N.P.J.: 49.827.385/0001-54
Período: 01/01/2025 - 31/12/2025

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31/12/2025

Componentes	Capital	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	-	-	-	-	(33.225,19)	-	(33.225,19)
<i>Aumento de Capital</i>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
Capital a Integralizar							-
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					(188.988,88)		(188.988,88)
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2024	-	-	-	-	(222.214,07)	-	(222.214,07)
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores							-
Saldos Iniciais Ajustados	-	-	-	-	(222.214,07)	-	(222.214,07)
<i>Aumento de Capital</i>							-
Com lucros e reservas	7.674.400,00						7.674.400,00
Por subscrição realizada	5.413.033,00						5.413.033,00
Capital a Integralizar	(7.674.400,00)						(7.674.400,00)
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					(35.957,17)		(35.957,17)
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2025	5.413.033,00	-	-	-	(258.171,24)	-	5.154.861,76

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa SKNA GUARATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, cadastrada no CNPJ sob o número 49.827.385/0001-54, constituída em 06/03/2023, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Olavo Bilac, 644, bairro Batel, e tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e aluguel de imóveis próprios.

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 30/03/2026.

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	0,00	0,00
Conta Corrente	30.174,89	26.706,75
Aplicação Financeira	0,00	0,00
Total	30.174,89	26.706,75

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

A empresa não possuía saldo de duplicatas a receber.

NOTA 13 (Estoque)

Em seu estoque, a empresa possui um empreendimento em construção em que os gastos incorridos são alocados em subcontas para compor o valor final do empreendimento, sendo o saldo composto conforme quadro abaixo:

COMPOSIÇÃO DO ESTOQUE	
TERRENO GUARATUBA	7.318.292,02
MATERIAL APLICADO	8.569,26
SERVIÇOS DE TERCEIROS	51.656,04
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	1.060,65
IMPOSTOS E TAXAS	807.899,17
DESPESAS FINANCEIRAS	261.620,77
TOTAL	8.449.097,91

NOTA 14 (Outros ativos)

A empresa não possui outros ativos relevantes, como imobilizados, intangíveis, investimentos e participações em outras sociedades.

PASSIVO**NOTA 15 (Fornecedores/Outras obrigações)**

O saldo de fornecedores representa as obrigações contraídas pela aquisição de bens ou serviços no curso normal dos negócios da empresa.

NOTA 16 (Obrigações com Terceiros)

O saldo de obrigações com terceiros refere-se a aportes de parceiros para construção do empreendimento destacado na nota 13 de estoques.

NOTA 17 (Empréstimos)

A empresa não possuía nenhum empréstimo ou financiamento contraído com instituições financeiras com saldo a pagar.

NOTA 18 (Tributação)

O lucro da sociedade é tributado 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, acrescido de outras receitas operacionais. Para as receitas de locação, a presunção é de 32% sobre o valor do faturamento. 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 a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de caixa.

As receitas 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.

Quanto ao ISS e ICMS, as atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas a estes impostos.

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

O Capital Social da empresa, ainda não integralizado pelos sócios, está representado por 10.000,00 quotas, divididas na seguinte proporção entre os sócios a seguir:

COMPOSIÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO			
Sócios	Quotas	%	Valor (R\$)
Ademar Nitschke Junior	1.889	18,89%	1.610.561,40
Andrea Vianna	650	6,50%	554.190,00
Celinha Maria Buschle	472	4,72%	402.427,20
Double Six Empreendimentos Imobiliários (PN)	990	9,90%	990,00
Double Six Empreendimentos Imobiliários (ON)	1.417	14,17%	1.208.134,20
Emiliano Bochnia Machado	147	1,47%	125.332,20
Fleep S/A - Empreendimentos E Participações	500	5,00%	426.300,00
J.M.S Administração E Empreendimentos Ltda	1.417	14,17%	1.208.134,20
Miguel Bochnia Machado	147	1,47%	125.332,20
MT Mendonça Participações Societárias Ltda (PN)	10	0,10%	10,00
NDM Holding Administradora De Imóveis Ltda	944	9,44%	804.854,40
Ragussa Administração E Participações Ltda	1.417	14,17%	1.208.134,20
TOTAL	10.000	100%	7.674.400,00

NOTA 20 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)

O saldo de prejuízos acumulados em 31/12/2025 de R\$ 258.171,24 teve a seguinte movimentação:

LUCROS ACUMULADOS	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2024	(222.214,07)
Ajuste Credor de Exercício Anterior	0,00
Prejuízo Líquido do Exercício	(35.957,17)
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2025	(258.171,24)

NOTA 21 (Receita Operacional)

A Empresa não auferiu receita no exercício, tendo em vista que ainda não iniciou suas atividades operacionais.

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