

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2025	2024
			31/12/2025	31/12/2024
1	1	ATIVO	23.670.136,61D	22.623.158,35D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	23.669.199,61D	22.622.413,35D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	127.066,22D	755.942,64D
7	1.1.1.02	BANCOS	127.066,22D	755.942,64D
12	1.1.2	CREDITOS	71.274,88D	0,00
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	70.653,33D	0,00
28	1.1.2.13	ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	621,55D	0,00
38	1.1.3	ESTOQUES	23.455.063,39D	21.866.470,71D
899	1.1.3.02	ESTOQUES DE OBRA EM ANDAMENTO	0,00	21.866.470,71D
860	1.1.3.03	ESTOQUES DE OBRAS CONCLUÍDAS	23.455.063,39D	0,00
57	1.1.4	DESPESAS ANTECIPADAS	15.795,12D	0,00
58	1.1.4.01	PREMIOS DE SEGUROS A APROPRIAR	15.795,12D	0,00
344	1.2	ATIVO NÃO CIRCULANTE	937,00D	745,00D
67	1.2.2	INVESTIMENTOS	937,00D	745,00D
603	1.2.2.05	OUTRAS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS	937,00D	745,00D
2	2	PASSIVO	23.670.136,61C	22.623.158,35C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	5.939.959,44C	4.761.709,64C
105	2.1.1	FORNECEDORES	393.589,80C	351.531,67C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	393.589,80C	351.531,67C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	21.268,98C	1.951,28C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	12.402,64C	118,97C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	861,31C	1.832,31C
822	2.1.4.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	8.005,03C	0,00
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	5.525.100,66C	4.408.226,69C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	16.071,09C	1.269,00C
126	2.1.5.03	OBRIGACOES TRABALHISTAS	3.049,70C	2.200,00C
618	2.1.5.05	OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS	5.505.940,92C	4.404.718,74C
621	2.1.5.06	PARTES RELACIONADAS	38,95C	38,95C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	17.730.177,17C	17.861.448,71C
155	2.3.1	CAPITAL	18.009.990,00C	18.009.990,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	18.009.990,00C	18.009.990,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	279.812,83D	148.541,29D
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	279.812,83D	148.541,29D

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 Operacional	983.543,33	0,00
RECEITA DE ALUGUÉIS	983.543,33	0,00
Deducoes	(617.439,05)	0,00
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(603.570,01)	0,00
PIS	(2.469,84)	0,00
COFINS	(11.399,20)	0,00
Receita Líquida	366.104,28	0,00
Lucro Bruto	366.104,28	0,00
Despesas Administrativas	(466.757,68)	(35.680,19)
SEGUROS	(5.265,03)	0,00
CERTIFICADO DIGITAL	0,00	(225,00)
COMISSÕES	(135.889,40)	0,00
DESPESAS COM IMÓVEIS LOCADOS	(265.782,41)	0,00
HONORARIOS CONTABEIS	(15.948,00)	(15.228,00)
SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	(43.265,00)	(20.076,00)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(607,84)	(151,19)
Despesas Financeiras	(580,51)	(601,86)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(14,12)	(80,36)
DESPESAS BANCARIAS	(566,39)	(521,50)
Resultado operacional líquido	(101.233,91)	(36.282,05)
Resultado Antes do IR	(101.233,91)	(36.282,05)
Provisões	(30.037,63)	0,00
CONTRIBUICAO SOCIAL	(10.943,23)	0,00
IMPOSTO DE RENDA	(19.094,40)	0,00
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(131.271,54)	(36.282,05)

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	(131.271,54)	(36.282,05)
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV. OPERACIONAIS	0,00	0,00
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	(131.271,54)	(36.282,05)
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	(497.412,88)	(4.161.353,89)
Clientes	(71.274,88)	0,00
Estoque De Obra Em Andamento	21.866.470,71	(8.529.453,53)
Estoque	(23.455.063,39)	0,00
Despesas Antecipadas	(15.795,12)	0,00
Fornecedores	42.058,13	(18.928,30)
Impostos a Pagar	19.317,70	(11.135,80)
Outras Obrigações de Curto Prazo	1.116.873,97	4.398.163,74
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(628.684,42)	(4.197.635,94)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Compras de Imobilizado/Intangível	0,00	0,00
Aquisição Participação Societária	(192,00)	(192,00)
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(192,00)	(192,00)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de Capital	0,00	3.003.747,69
Pagamentos de Lucros e Dividendos	0,00	0,00
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0,00	0,00
Devolução de Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	0,00	3.003.747,69
Aumento nas Disponibilidades	(628.876,42)	(1.194.080,25)
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	755.942,64	1.950.022,89
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	127.066,22	755.942,64

Empresa: **SKNA IRAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**
C.N.P.J.: 41.267.913/0001-56
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	15.006.242,31	-	-	-	(112.259,24)	-	14.893.983,07
Aumento de Capital							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
Capital à Integralizar	3.003.747,69						3.003.747,69
Transações de Capital com os Sócios							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício					(36.282,05)		(36.282,05)
Proposta Adm. de Destinação do Lucro							-
Transferências							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2024	18.009.990,00	-	-	-	(148.541,29)	-	17.861.448,71
Aumento de Capital							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
Capital a Integralizar							-
Transações de Capital com os Sócios							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício					(131.271,54)		(131.271,54)
Proposta Adm. de Destinação do Lucro							-
Transferências							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2025	18.009.990,00	-	-	-	(279.812,83)	-	17.730.177,17

SKNA IRAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 31.963.231/0001-24

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A SKNA IRAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A é cadastrada no CNPJ sob o número 41.267.913/0001-56, constituída em 18/03/2021, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Padre Anchieta, 1923, 10º andar, conjunto 1001, bairro Bigorrião, e tem como objeto social participação como acionista ou quotista em outras sociedades, exceto holdings, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, 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 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	0,00	0,00
Conta Corrente	127.066,22	755.942,64
Aplicação Financeira	0,00	0,00
Total	127.066,22	755.942,64

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

O saldo de Duplicatas a Receber representa o valor dos aluguéis das lojas e quiosques do Centro Comercial SKNA Iraí 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 SKNA Iraí, que contém lojas comerciais disponíveis para venda e locação.

NOTA 14 (Outros ativos)

A empresa possuía saldo de participação na Cooperativa Sicredi e Cooperativa Sicoob, em decorrência da abertura de conta nessas instituições.

PASSIVO

NOTA 15 (Fornecedores)

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

NOTA 16 (Empréstimos)

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

NOTA 17 (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 18 (Capital Social)

O Capital Social da empresa está representado por um total de 10.000 ações, divididas em 1.000 ações preferenciais no valor de R\$ 1,00 nominal cada e 9.000 ações ordinárias no valor de R\$ 2.001,00 cada, sendo que já foram integralizados pelos acionistas R\$ 18.010.000,00, divididas na seguinte proporção entre os acionistas a seguir:

QUADRO SOCIETÁRIO				
Nome	Ações	%	Valor	Integralizado
Double Six Empreendimentos Imobiliárias Ltda	990	9,90%	R\$ 990,00	R\$ 990,00
MT Mendonça Participações Societárias Eireli	10	0,10%	R\$ 10,00	R\$ 10,00
Alfama Administração E Participações Ltda	500	5,00%	R\$ 1.000.500,00	R\$ 1.000.500,00
Celina Galeb Nitschke	1.500	15,00%	R\$ 3.001.500,00	R\$ 3.001.500,00
J.M.S. Administração E Empreendimentos Ltda	1.500	15,00%	R\$ 3.001.500,00	R\$ 3.001.500,00
NMK Consultoria E Administração Ltda	1.000	10,00%	R\$ 2.001.000,00	R\$ 2.001.000,00
PR Administradora De Bens Ltda	550	5,50%	R\$ 1.100.550,00	R\$ 1.100.550,00
R3 Administradora De Bens Ltda	450	4,50%	R\$ 900.450,00	R\$ 900.450,00
Algarve Administração E Participações Ltda	500	5,00%	R\$ 1.000.500,00	R\$ 1.000.500,00
Zimato Administração E Participações Ltda	500	5,00%	R\$ 1.000.500,00	R\$ 1.000.500,00
Super Legal Participações Ltda	1.000	10,00%	R\$ 2.001.000,00	R\$ 2.001.000,00
Ragussa Administração E Participações Ltda	500	5,00%	R\$ 1.000.500,00	R\$ 1.000.500,00
MTG Pitanga Administração de Participações Ltda	1.000	10,00%	R\$ 2.001.000,00	R\$ 2.001.000,00
Total	10.000	100,00%	R\$ 18.010.000,00	R\$ 18.010.000,00

NOTA 19 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)

O saldo de Prejuízo acumulados em 31/12/2025 de R\$ 279.812,83 teve a seguinte movimentação:

Prejuízos Acumulados	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2024	(148.541,29)
Prejuízo do Exercício	(131.271,54)
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2025	(279.812,83)

NOTA 20 (Receita Operacional)

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

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA	
Item	31/12/2025
Receita de locação de imóveis	983.543,33
Total da Receita Bruta	983.543,33
Descontos incondicionais concedidos	(603.570,01)
PIS	(2.469,84)
COFINS	(11.399,20)
Receita Líquida	366.104,28

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS**NOTA 21**

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 22**

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