

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2025	2024
			31/12/2025	31/12/2024
1	1	ATIVO	41.654.013,18D	40.485.033,27D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	41.653.076,18D	40.484.288,27D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	272.484,23D	301.872,70D
7	1.1.1.02	BANCOS	272.484,23D	301.872,70D
12	1.1.2	CREDITOS	213.824,60D	100.000,00D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	212.631,87D	100.000,00D
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	1.192,73D	0,00
38	1.1.3	ESTOQUES	41.160.327,13D	40.076.867,96D
899	1.1.3.02	ESTOQUES DE OBRA EM ANDAMENTO	0,00	40.076.867,96D
860	1.1.3.03	ESTOQUES DE OBRAS CONCLUÍDAS	41.160.327,13D	0,00
57	1.1.4	DESPESAS ANTECIPADAS	6.440,22D	5.547,61D
58	1.1.4.01	PREMIOS DE SEGUROS A APROPRIAR	6.440,22D	5.547,61D
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	41.654.013,18C	40.485.033,27C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	13.763.505,89C	12.770.932,02C
105	2.1.1	FORNECEDORES	30.733,71C	54.674,34C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	30.733,71C	54.674,34C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	53.834,55C	11.448,97C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	29.000,92C	118,97C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	742,45C	0,00
822	2.1.4.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	24.091,18C	11.330,00C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	13.678.937,63C	12.704.808,71C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	471.218,11C	11.267,56C
126	2.1.5.03	OBRIGACOES TRABALHISTAS	2.878,37C	0,00
618	2.1.5.05	OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS	13.204.811,20C	12.693.511,20C
621	2.1.5.06	PARTES RELACIONADAS	29,95C	29,95C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	27.890.507,29C	27.714.101,25C
155	2.3.1	CAPITAL	27.772.000,00C	27.772.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	27.772.000,00C	27.772.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUÍZOS	118.507,29C	57.898,75D
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	118.507,29C	57.898,75D

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	2.196.100,00	118.000,00
RECEITA DE ALUGUÉIS	2.196.100,00	118.000,00
Deducoes	(407.040,00)	(4.307,00)
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(339.265,54)	0,00
PIS	(12.069,41)	(767,00)
COFINS	(55.705,05)	(3.540,00)
Receita Líquida	1.789.060,00	113.693,00
Lucro Bruto	1.789.060,00	113.693,00
Despesas Administrativas	(717.234,40)	(61.214,90)
INDENIZAÇÕES	(810,34)	0,00
CARTÓRIO	(151,63)	0,00
SEGUROS	(23.907,52)	(416,99)
REFEICOES	0,00	(2.343,00)
MULTAS	0,00	(2.586,67)
MATERIAIS DE LIMPEZA E HIGIENE	0,00	(2.354,24)
CERTIFICADO DIGITAL	0,00	(210,00)
BRINDES, DOAÇÕES E PRESENTES	(1.780,00)	0,00
COMISSÕES	(241.366,11)	(18.000,00)
DESPESAS COM IMÓVEIS LOCADOS	(286.951,03)	0,00
SEGURANCA E VIGILANCIA	(101.183,78)	0,00
HONORARIOS CONTABEIS	(15.948,00)	(15.228,00)
SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	(43.265,00)	(20.076,00)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(1.870,99)	0,00
Despesas Financeiras	(1.479,53)	(1.285,37)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(994,63)	(511,74)
DESPESAS BANCARIAS	(484,90)	(327,00)
IOF	0,00	(446,63)
Receitas Financeiras	1.406,72	(29,95)
DESCONTOS OBTIDOS	0,01	(9,90)
JUROS RECEBIDOS OU AUFERIDOS	1.406,71	(20,05)
Resultado operacional líquido	1.071.752,79	51.162,78
Resultado Antes do IR	1.071.752,79	51.162,78
Provisões	(174.897,64)	(9.062,40)
CONTRIBUICAO SOCIAL	(53.603,43)	(3.398,40)
IMPOSTO DE RENDA	(121.294,21)	(5.664,00)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	896.855,15	42.100,38

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	896.855,15	42.100,38
AJUSTES P/ CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV. OPERACIONAIS	0,00	326,00
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,00	326,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	896.855,15	42.426,38
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	(1.183.051,62)	(19.913.639,48)
Clientes	(112.631,87)	(100.000,00)
Impostos a Compensar	(1.192,73)	0,00
Estoque De Obra Em Andamento	40.076.867,96	(19.796.079,66)
Estoque De Obra Concluída	(41.160.327,13)	0,00
Despesas Antecipadas	(892,61)	(5.547,61)
Fornecedores	(23.940,63)	53.348,34
Impostos a Pagar	16.642,30	(57.318,11)
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	28.621,65	7.680,00
Outras Obrigações de Curto Prazo	(6.198,56)	(15.722,44)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(286.196,47)	(19.871.213,10)
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	4.811.662,41
Aportes	511.300,00	12.693.511,20
Pagamentos de Lucros e Dividendos	(254.300,00)	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	257.000,00	17.505.173,61
Aumento nas Disponibilidades	(29.388,47)	(2.366.231,49)
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	301.872,70	2.668.104,19
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	272.484,23	301.872,70

Empresa: **SKNA SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**
C.N.P.J.: 41.453.132/0001-56
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	22.960.337,59	-	-	-	(100.325,13)	-	22.860.012,46
Ajustes Credores de Exercício Anteriores					326,00		326,00
Saldos Iniciais Ajustados	22.960.337,59	-	-	-	(99.999,13)	-	22.860.338,46
<i>Aumento de Capital</i>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
Capital a Integralizar	4.811.662,41						4.811.662,41
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					42.100,38		42.100,38
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2024	27.772.000,00	-	-	-	(57.898,75)	-	27.714.101,25
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Saldos Iniciais Ajustados	27.772.000,00	-	-	-	(57.898,75)	-	27.714.101,25
<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>					896.855,15		896.855,15
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Dividendos Propostos					(569.149,11)		(569.149,11)
Lucros Distribuídos aos sócios					(151.300,00)		(151.300,00)
Saldo em 31.12.2025	27.772.000,00	-	-	-	118.507,29	-	27.890.507,29

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa SKNA SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A é cadastrada no CNPJ sob o número 41.453.132/0001-56, constituída em 05/04/2021, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Padre Anchieta, 1923, 10º andar, conjunto 1001, bairro Bigorriho, 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 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	272.484,23	301.872,70
Aplicação Financeira	0,00	0,00
Total	272.484,23	301.872,70

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

O saldo de Duplicatas a Receber representa o valor dos aluguéis das lojas Centro Comercial Jardim Paulista a receber, reconhecidos pelo regime de competência.

NOTA 13 (Adiantamento a fornecedores)

A empresa não possuía saldo de adiantamento a fornecedores.

NOTA 14 (Estoque)

O estoque da empresa é representado pelo empreendimento concluído denominado Centro Comercial SKNA São José, que contém lojas comerciais disponíveis para venda e locação.

NOTA 15 (Outros ativos)

A empresa possui cotas do capital das Cooperativa de Crédito Sicoob e Sicredi, referentes à abertura de contas nestas instituições.

PASSIVO

NOTA 16 (Fornecedores)

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

NOTA 17 (Obrigações Diversas)

A rubrica de Obrigações Diversas representa as obrigações contraídas pelas despesas recorrentes no curso normal dos negócios da empresa.

E ainda, houve a constituição de dividendos a pagar em que a empresa deliberou em Assembleia Geral Extraordinária realizada 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\$ 569.149,11 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 18 (Obrigações com Terceiros)

O saldo nessa conta é referente aos aportes de sócios para aquisição de imóveis para as atividades da empresa.

NOTA 19 (Empréstimos)

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

NOTA 20 (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 21 (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\$ 3.085,77 cada, sendo que já foram integralizados pelos acionistas R\$ 27.772.000,00, divididas na seguinte proporção entre os acionistas a seguir:

QUADRO SOCIETÁRIO					
Nome	Ações	Tipo	%	Valor	Integralizado
Double Six - Empreendimentos Imobiliários LTDA	990	P CL.A	9,90%	R\$ 990,00	R\$ 0,00
MT Mendonça Participações Societárias EIRELI	10	P CL.A	0,10%	R\$ 10,00	R\$ 0,00
5G Administradora de Bens LTDA	1.000	ON	10,00%	R\$ 3.085.778,00	R\$ 3.085.778,00
Heloise Galeb Nitschke	1.000	ON	10,00%	R\$ 3.085.778,00	R\$ 3.085.778,00
J.M.S Administração e Empreendimentos LTDA	500	ON	5,00%	R\$ 1.542.888,00	R\$ 1.542.888,00
Mario Valente de Oliveira Filho	1.000	ON	10,00%	R\$ 3.085.778,00	R\$ 3.085.778,00
NMK Consultoria e Administração LTDA	1.000	ON	10,00%	R\$ 3.085.778,00	R\$ 3.085.778,00
West Capital Administração de Bens LTDA	4.000	ON	40,00%	R\$ 12.343.112,00	R\$ 12.343.112,00
Estrutura Administrações e Participações LTDA	500	ON	5,00%	R\$ 1.542.888,00	R\$ 1.542.888,00
Total	10.000		100,00%	R\$ 27.773.000,00	R\$ 27.772.000,00

NOTA 22 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)

O saldo de Lucros acumulados em 31/12/2025 de R\$ 118.507,29 teve a seguinte movimentação:

Prejuízos Acumulados	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2024	(57.898,75)
Dividendos Propostos (Nota 17)	(569.149,11)
Lucros Distribuídos	(151.300,00)
Lucro do Exercício	896.855,15
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2025	118.507,29

NOTA 23 (Receita Operacional)

A Receita Líquida da sociedade é assim composta:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA		
Item	31/12/2025	31/12/2024
Receita De Aluguéis	2.196.100,00	118.000,00
Total da Receita Bruta	2.196.100,00	118.000,00
Desconto Incondicionais	(339.265,54)	-
PIS	(12.069,41)	(767,00)
COFINS	(55.705,05)	(3.540,00)
Receita Líquida	1.789.060,00	113.693,00

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS**NOTA 24**

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 25**

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