

Demonstrações Financeiras

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e administradores da
Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A
São Paulo, SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos sobre os valores correspondentes do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentava saldo de propriedade para investimento registrado no seu balanço patrimonial, no montante de R\$ 40.527 mil, o que representava 90% de seu ativo total naquela data. Com base nas análises e documentações disponibilizadas pela administração, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre eventual redução ao valor recuperável da referida propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2023. Uma vez que o saldo de propriedade para investimento inicial afeta a determinação dos resultados das operações, não conseguimos determinar se teria havido necessidade de ajustes em relação aos resultados das operações e lucros acumulados iniciais para 2024. Nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 conteve modificação. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do exercício corrente também incluiu modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



**Shape the future
with confidence**

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de março de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O


David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC SP-315830/O

Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.488	2.285
Contas a receber de clientes	5	1.095	515
Contas a receber de partes relacionadas		379	7
Tributos a compensar e a recuperar		17	4
Outros		12	50
Total do ativo circulante		3.991	2.861
Não Circulante			
Propriedade para investimento	6	69.891	70.089
Total do ativo não circulante		69.891	70.089
Total do ativo		73.882	72.950
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	3.187	1.978
Fornecedores		98	227
Impostos e contribuições correntes	7	77	353
Valores a pagar - aquisição de edifícios	8	-	22.481
Contas a pagar com partes relacionadas		25	-
Total do passivo circulante		3.387	25.039
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	52.300	52.300
Total do passivo não circulante		52.300	52.300
Patrimônio líquido	11		
Capital social		27.730	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	700
Prejuízos acumulados		(9.535)	(5.089)
Total do patrimônio líquido		18.195	(4.389)
Total do passivo e do patrimônio líquido		73.882	72.950

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Receitas operacional líquida	12	6.291	5.639
Custos de operações	13	(1.099)	(1.757)
Lucro bruto		5.192	3.882
Despesas gerais e administrativas	14	(205)	(2.542)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		4.987	1.340
Receitas financeiras	15	378	8
Despesas financeiras	15	(9.806)	(2.275)
Resultado financeiro		(9.428)	(2.267)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(4.441)	(927)
Imposto de renda e contribuição social correntes	16	(5)	(585)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	(43)
Prejuízo do exercício		(4.446)	(1.555)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u> <u>(Não auditado)</u>
Prejuízo do exercício	(4.446)	(1.555)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(4.446)</u>	<u>(1.555)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Não auditado)		28.431	20.380	(4.682)	44.129
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	700	-	700
Integralização de capital social		20.380	(20.380)	-	-
Redução de capital - Incorporação reversa		(2.286)	-	2.286	-
Efeito da incorporação reversa		(46.525)	-	(1.138)	(47.663)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(1.555)	(1.555)
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Não auditado)		-	700	(5.089)	(4.389)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	27.030	-	27.030
Integralização de capital social	11	27.730	(27.730)	-	-
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(4.446)	(4.446)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		27.730	-	(9.535)	18.195

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(4.446)	(1.555)
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Impostos diferidos	-	43
Depreciação e amortização	1.099	1.757
Juros provisionados	8.615	-
Amortização custo de transação	202	-
Variações dos ativos e passivos		
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras	(542)	(216)
Redução (Aumento) Contas a receber Partes relacionadas	(372)	25
Redução (Aumento) de impostos a recuperar	(13)	(4)
Redução (Aumento) de despesas antecipadas	-	3.964
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	(129)	(394)
Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar	(276)	282
Aumento (Redução) de contas a pagar com partes relacionadas	25	(8)
Aumento (Redução) de outras contas a pagar	-	(50)
Juros pagos	(7.592)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(3.429)	3.844
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Valores a pagar - aquisição de edifícios	(22.481)	-
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimento	(901)	(2.332)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(23.382)	(2.332)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	27.030	700
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(16)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	27.014	700
Aumento (Redução) do saldo de caixa e e equivalentes de caixa	203	2.212
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	2.285	73
Saldo final do exercício	2.488	2.285
Aumento (Redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	203	2.212

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "Embaúba"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Torre Paineira - 15º andar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 12 de junho de 2024 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e sua emissão foi autorizada em 30 de março de 2026.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.1. Base de elaboração--Continuação

b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a serem registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Nota explicativa 6 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*.

Nota explicativa 9 - Provisões para riscos e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.1. Base de elaboração--Continuação

b) Uso de estimativas--Continuação

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento normalmente se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo por exemplo: três meses ou menos a contar da data da contratação.

2.4. Contas a receber

Valores de locações de imóveis residenciais e comerciais a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano.

2.5. Propriedade para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é de proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Propriedade para investimentos--Continuação

A depreciação será calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados. A administração estimou a vida útil da propriedade para investimento em aproximadamente 60 anos. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

2.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.7. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

2.9. Fornecedores

Contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

2.10. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços. As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.11. Imposto de renda e contribuição social

O regime tributário da Companhia é o de lucro presumido, o que implica que a tributação é calculada com base em uma porcentagem da receita bruta. A Companhia opta em apurar os tributos pelo regime de caixa. A provisão para Imposto de Renda é constituída à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescida do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A Contribuição Social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis (competência) e fiscais (caixa).

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA):

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros, a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram em datas específicas fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva ou ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Passivos financeiros são classificados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando o passivo financeiro for:

- (i) Uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios;

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros--Continuação

- (ii) Mantido para negociação;
- (iii) Designado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva.

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade.

Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.14. Receita de Aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia avaliou seus contratos na data-base e não identificou contratos com diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, de tal forma que não houve a necessidade de ajuste à contabilização da "linearização" das receitas de locação em bases lineares.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Normas e interpretações novas e revisadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027,	<p><i>IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras</i></p> <p>Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements - PFS) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.</p> <p>A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras. Os impactos materiais iniciais esperados sobre as demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none">> A receita de aluguel, a variação no valor justo de propriedades para investimento e a participação no lucro de uma coligada e de um empreendimento conjunto serão classificadas na categoria de investimento, dentro da demonstração do resultado.> As diferenças de variação cambial serão classificadas na categoria da demonstração do resultado (receita e a despesa) em que estiverem os itens que deram origem a tais diferenças de câmbio.> Serão incluídas novas divulgações, compreendendo: (a) medidas de desempenho definidas pela administração (Management-defined performance measures - MPMs); (b) despesas específicas por natureza, caso as despesas sejam apresentadas por função na categoria operacional da demonstração do resultado; e (c) uma conciliação, para cada linha da demonstração do resultado, entre os valores reapresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriormente apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)). Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração dos fluxos de caixa, conforme o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo o CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congeraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Normas e interpretações novas e revisadas--Continuação

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
<p>O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.</p>	<p>IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS. Como os instrumentos patrimoniais da Companhia são negociados publicamente, ele não é elegível para pela aplicação do IFRS 19.</p>
<p>As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.</p>	<p>Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 and IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação. As principais alterações introduzidas são as seguintes: > Um esclarecimento de que um passivo financeiro é baixado na “data de liquidação” e a introdução de uma opção de política contábil (quando determinadas condições forem atendidas) para dar baixa em passivos financeiros liquidados por meio de um sistema eletrônico de pagamentos antes da data de liquidação. > Orientação adicional sobre como os fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG) e similares devem ser avaliados. > Esclarecimentos sobre o que constitui “características sem direito de regresso” e quais são as características dos instrumentos contratualmente vinculados. > Introdução de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes e requisitos adicionais de divulgação para instrumentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (OCI). A Companhia não antecipa que essas alterações terão impacto material sobre suas demonstrações financeiras consolidadas, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.</p>
<p>As alterações terão efeito para os períodos de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, que deve ser divulgada.</p>	<p>Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS - Volume 11 Em julho de 2024, o IASB emitiu nove alterações de escopo limitado como parte da sua manutenção periódica das Normas Contábeis IFRS. As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 - Instrumentos Financeiros), IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa). Em convergência com essas atualizações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá refletir tais mudanças em futuras revisões dos seguintes pronunciamentos técnicos correspondentes. As alterações não são esperadas para ter impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.</p>

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Caixa e equivalente de caixas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	-	358
Aplicações financeiras	2.488	1.927
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.488</u>	<u>2.285</u>

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 95% (100% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber clientes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Cientes contrato locação residencial - Embaúba	1.095	515
Total de contas a receber de clientes	<u>1.095</u>	<u>515</u>

A administração avaliou a estimativa de perda esperada dos montantes de contas a receber e concluiu que a expectativa atual de perda é insignificante.

6. Propriedade para investimento

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Terrenos	4.745	4.745
Edificações, instalações e outros	68.843	68.429
Depreciação	(3.697)	(3.085)
Total de propriedade para investimento	<u>69.891</u>	<u>70.089</u>

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Propriedade para investimento--Continuação

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método Ross-Heidecke.

Este método, que combina a análise da idade real da edificação (Ross) com a avaliação do seu estado de conservação (Heidecke), o qual foi preparado por especialistas externos, permite uma compreensão detalhada da depreciação do imóvel ao longo do tempo, tendo a vida útil média sendo apurada em aproximadamente 60 anos, ajustada pela sua manutenção e condições atuais.

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Propriedade	Localização	Saldo em				31/12/2025
		31/12/2024	Mais valia	Adições	Depreciação	
Embaúba	São Paulo/SP	70.089	(487)	901	(612)	69.891
		70.089	(487)	901	(612)	69.891

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Propriedade	Localização	Saldo em			Saldo em
		31/12/2023	Mais valia	Adições	
Embaúba	São Paulo/SP	40.527	28.986	2.333	70.089
		40.527	28.986	2.333	70.089

(não auditado)

A Companhia estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Propriedades	Area	Valor Justo	Area	Valor Justo
	Locável	31/12/2025	Locável	31/12/2024
Empreendimento - Embaúba	5.381	86.400	5.381	90.100
Total	5.381	86.400	5.381	90.100

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2025:

Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Embaúba	5.381	9,5%	8%	82%	1%

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Propriedade para investimento--Continuação

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

<u>Empreendimento</u>	<u>Área Locável (m²)</u>	<u>Taxa média de desconto real</u>	<u>Cap rate</u>	<u>Taxa de ocupação</u>	<u>Taxa de crescimento real na perpetuidade</u>
Embaúba	5.381	9%	8%	80%	1%

Para a mensuração do valor justo da propriedade, a Companhia de avaliação considerou a metodologia abaixo:

Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

7. Impostos e contribuições

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imposto de renda e contribuição social	2	313
PIS / COFINS	65	40
INSS de terceiros a recolher	10	-
Total de impostos e contribuições	<u>77</u>	<u>353</u>

8. Valores a pagar - Aquisição de Edifícios

Em 11 de julho de 2024, a Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário "Planta" e a SF 812 celebraram o contrato de compra e venda de ações, para aquisição da Embauba, detentora do imóvel, pelo valor de R\$ 73.646, pagos da seguinte forma:

(a) Parcela Fechamento: o valor de R\$ 51.552, pagos em 11 de julho de 2024 através de recursos obtidos com a emissão de Notas Comerciais descritas na Nota Explicativa 12;

(b) Parcela Final: o valor de R\$22.094, correspondente ao saldo remanescente do Preço de

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Valores a pagar - Aquisição de Edifícios--Continuação

Aquisição, sujeito a atualização monetária indexada pelo IPCA/IBGE, a ser pago em 12 meses contados da Data de Fechamento.

Em decorrência da incorporação reversa, os saldos de aquisição a pagar do imóvel originalmente registrados na SF 812 foram absorvidos pela Companhia.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Valores a Pagar - Aquisição de Edifícios	-	22.094
Correção monetária	-	387
Total	<u>-</u>	<u>22.481</u>

9. Provisões de risco

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não existiam processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

10. Empréstimos e financiamentos

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade reconheceu, após evento de incorporação reversa, o valor correspondente de R\$54.278, referente a 1ª emissão de Notas Comerciais.

A 1ª emissão de Notas Comerciais, foram emitidas em 25 de julho de 2024 pela incorporada SF 812 Participações Societárias S.A.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI, acrescida de spread de 2,50% ao ano pagos semestralmente e na data da incorporação acumulava o valor de R\$2.884.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2025	2024
Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,50%	25/07/2029	52.300	52.300
Custos de transação a amortizar						(721)	(906)
Juros Notas Comerciais						3.908	2.884
					Saldo no final do exercício	55.487	54.278
					Circulante	3.187	1.978
					Não circulante	52.300	52.300

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Movimentação 2025	Movimentação 2024
Saldo inicial a pagar	54.278	52.300
Custo de captação pagos	-	(906)
Juros provisionados	8.615	2.884
Juros pagos	(7.592)	-
Custos pagos	(16)	-
Amortização de Custos de transação	202	-
Saldo final a pagar	55.487	54.278

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Foi oferecido como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emitente para emissão das Notas Comerciais, incluindo o Valor Total da Emissão, a Remuneração e os Encargos Moratórios aplicáveis, bem como as demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, presentes e/ou futuras, a alienação fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade das quotas (100%) de emissão da SPE de titularidade da Emitente.

Foi oferecido como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emitente para emissão das Notas Comerciais, incluindo o Valor Total da Emissão, a Remuneração e os Encargos Moratórios aplicáveis, bem como as demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, presentes e/ou futuras, a cessão fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, (a) pela SPE, de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE em virtude de determinados contrato(s) de aluguel(eis) celebrado(s) pela SPE com terceiros.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Foi oferecido como garantia, para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da Remuneração nos casos de não observância pela Emitente das obrigações pecuniárias previstas nos Termos de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais contarão também, aplicável exclusivamente aos Investidores Profissionais que subscreverem as Notas Comerciais Escriturais no mercado primário, com um contrato de suporte de recursos, na modalidade de Equity Support Agreement (“ESA”), celebrado pela (i) BSREP V-A CARBON SUB L.P., (ii) BSREP V-B CARBON SUB L.P., (iii) BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., (iv) BSREP V-C CARBON SUB L.P.

Em 31 de dezembro de 2025, os contratos de financiamentos da Companhia não possuíam cláusulas restritivas (“covenants”).

11. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$27.730, representado por 76.751.152 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (R\$40 (quarenta reais) composto por 40 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal em 2024).

Em 30 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$700, com consequente emissão de 700.465 (setecentas mil, quatrocentas e sessenta e cinco) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG V Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 26 de julho de 2024, no valor de R\$700.

Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$27.030, com consequente emissão de 27.030.000 (vinte e sete milhões e trinta mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG V Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 28 de janeiro de 2025, no valor de R\$1.350; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 16 de julho de 2025, no valor de R\$25.000; (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 15 de outubro de 2025, no valor de R\$80; e, (iv) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 14 de novembro de 2025, no valor de R\$600.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Patrimônio líquido--Continuação

b) Efeitos da incorporação reversa

Em 31 de Dezembro de 2024, a acionista SF 812 celebrou Ata da Assembleia Geral Extraordinária da qual foi deliberada a aprovação do Protocolo de Incorporação pela Companhia, bem como do Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial S.A. O acervo líquido da SF 812, respectivamente no montante de R\$5.124 foi incorporado na Companhia, nos termos do Protocolo de Incorporação e Laudo de Avaliação. Por fim, foi aprovado a extinção da SF 812, em razão da incorporação pela Companhia, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.

Em decorrência da incorporação, foi realizada a redução de capital no montante de R\$46.525, de forma a absorver a parcela de participação que a entidade SF 812 detinha da Companhia.

c) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76 até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193 exceder de 30% do capital social.

Conforme o Estatuto Social da Companhia são garantidos aos acionistas dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

d) Destinação do resultado do exercício

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados e da provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

- 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social.
- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas.

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais. No exercício de 2025, a Companhia apresentou um prejuízo de R\$4.446 (R\$1.555 em 31 de dezembro de 2024).

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Receita Operacional

As receitas de aluguéis são compostas por: receita operacional líquida de aluguel deduzida dos descontos contratuais, distratos e impostos sobre receitas: PIS e COFINS.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u> (Não auditado)
Receita de aluguéis	7.155	5.834
Desconto sobre contrato de locação	(223)	-
Impostos e deduções	(641)	(195)
Total receitas operacional líquida	<u>6.291</u>	<u>5.639</u>

13. Custo de operação

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u> (Não auditado)
Depreciação	(612)	(1.757)
Amortização de mais valia	(487)	-
Total de custos de operações	<u>(1.099)</u>	<u>(1.757)</u>

14. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u> (Não auditado)
Consultorias e auditorias	(110)	(94)
Honorários advocatícios	(10)	(41)
Despesas com o processo de incorporação	-	(2.286)
Taxas e contribuições	(1)	(14)
Condomínio	-	(41)
Serviços e manutenções gerais	(84)	(53)
Recuperação de despesas	13	-
Diversas	(13)	(13)
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(205)</u>	<u>(2.542)</u>

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Resultado Financeiro

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Rendimento de aplicação financeira	378	8
Total de receitas financeiras	378	8
Juros sobre empréstimos	(8.615)	-
Despesa bancárias	(5)	(3)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(17)	(18)
Multas e juros diversos	(967)	(2.254)
Amortização de custos de transação - empréstimos	(202)	-
Total de despesas financeiras	(9.806)	(2.275)
Resultado financeiro	(9.428)	(2.267)

16. Imposto de renda e contribuição social correntes

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(5)	(585)
Total	(5)	(585)
Base de cálculo IRPJ/CSLL		
Imposto de Renda Apurado	31/12/2025	31/12/2024
Base de cálculo IRPJ	(3.829)	1.777
Alíquota IR Normal	15%	15%
Alíquota IR Adicional	10%	10%
(=) Imposto de Renda Normal (15%)	-	267
(=) Imposto de Renda Adicional	-	158
Imposto CSLL Apurado		
Imposto CSLL Apurado	31/12/2025	31/12/2024
Base de cálculo CSLL	(3.829)	1.777
Alíquota CSLL	9%	9%
(=) Imposto CSLL Normal (9%)	-	160
Total apurado IRPJ/CSLL	-	585

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

17.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros. A Companhia possui apenas um locatário de seu galpão comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

17.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

17.3. Risco de liquidez

A Sociedade gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração em fluxo de caixa de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantes monitorados.

Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

17.3. Risco de liquidez--Continuação

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	2.488	1.927
Contas a receber clientes	1.095	515
Total	3.583	2.800
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	98	227
Valores a pagar - Aquisição de Edifícios	-	22.481
Empréstimos e financiamentos	55.487	54.278
Total	55.585	76.986

18. Seguros

A Companhia é coberta por apólice coletiva de Riscos Operacionais contratada pela Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda, para o imóvel classificado como propriedade para investimento, por meio de apólice vigente até 27 de abril de 2027, que assegura proteção contra incêndio, danos materiais diversos e responsabilidade civil do condomínio e do síndico. O valor de cobertura associado ao empreendimento totaliza R\$ 98.492.

19. Eventos subsequentes

Em 9 de janeiro de 2026, a Companhia firmou com o BPG V Multifamily FIP, seu acionista controlador, um AFAC no valor de R\$ 2.500, com aporte previsto até 13 de janeiro de 2026, destinado ao reforço do capital de giro. O valor será integralmente capitalizado em aumento de capital. A acionista SF 884 Participações anuiu ao instrumento e renunciou ao direito de preferência na futura subscrição.