

Demonstrações Financeiras

Falcão MS SPE S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Falcão MS SPE S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa	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 Administradores e Acionistas da
Falcão MS SPE S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia Falcão MS SPE S.A 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, 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 e com as normas internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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.

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 com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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.



**Shape the future
with confidence**

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria 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 diretoria 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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.



**Shape the future
with confidence**

- 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 os responsáveis pela 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, 18 de fevereiro de 2026.

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



Emanuel Menezes Couto
Contador CRC SP-328006/O

Falcão MS SPE S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	39.349	2.964
Clientes - Parte Relacionada	5	1.182	3.474
Dividendos pagos antecipadamente	6	-	38.000
Adiantamentos		9	27
Outras contas a receber		17	-
Total do ativo circulante		40.557	44.465
Não circulante			
Clientes - Partes Relacionada	5	442.367	435.136
Propriedade para investimento	7	980.528	485.079
Total do ativo não circulante		1.422.895	920.215
Total do ativo		1.463.452	964.680
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		68.702	5
Obrigações sociais e fiscais		2.075	1.966
Outras contas a pagar		23	10
Receita diferida	8	1.137	15.385
Total do passivo circulante		71.937	17.366
Não circulante			
Receita diferida	8	442.367	423.165
Total do passivo não circulante		442.367	423.165
Patrimônio líquido			
Capital social	9.a	939.295	469.826
Reserva de lucro		9.853	54.323
Total do patrimônio líquido		949.148	524.149
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.463.452	964.680

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Falcão MS SPE S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	10	73.359	59.008
Despesas gerais e administrativas	11	(1.395)	(1.079)
Outros resultados operacionais		42	-
Lucro antes do resultado financeiro		72.006	57.929
Receitas financeiras	12	1.264	2.496
Despesas financeiras		-	(21)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		73.270	60.404
Imposto de renda e contribuição social - correntes	15	(8.740)	(7.425)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos		-	(6)
Lucro líquido do exercício		64.530	52.973

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Falcão MS SPE S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do exercício	64.530	52.973
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>64.530</u>	<u>52.973</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Falcão MS SPE S.A.

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

		Capital social	Capital a Integralizar	Reserva de lucros			Lucros/prejuízos acumulados	Total
				Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Reserva de lucros a realizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2023		340.258	(45.432)	67	962	321	-	296.176
Aumento de capital social	9.a	175.000	-	-	-	-	-	175.000
Integralização de capital social	9.b	(45.432)	45.432	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	52.973	52.973
Constituição de reserva legal	9.c	-	-	2.649	-	-	(2.649)	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	9.d	-	-	-	-	12.581	(12.581)	-
Destinação do lucro	9.e	-	-	-	37.743	-	(37.743)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		469.826	-	2.716	38.705	12.902	-	524.149
Aumento de capital social	9.a	469.469	-	-	-	-	-	469.469
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	64.530	64.530
Constituição de reserva legal	9.c	-	-	3.226	-	-	(3.226)	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	9.d	-	-	-	-	15.326	(15.326)	-
Destinação do lucro	9.e	-	-	-	45.978	-	(45.978)	-
Distribuição de dividendos	9.e	-	-	-	(80.772)	(28.228)	-	(109.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		939.295	-	5.942	3.911	-	-	949.148

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Falcão MS SPE S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social		73.270	60.404
Ajustes para reconciliar o resultado com o caixa gerado pelas atividades operacionais			
Apropriação receita diferida		(2)	(61)
Demais receitas/despesas sem efeito caixa		(43)	-
Tributos diferidos		-	2
Ajuste a valor presente		(81.046)	
		(7.821)	60.345
Variações nos ativos e passivos			
Contas a receber	5	76.110	(334.987)
Impostos a recuperar		-	8
Tributos diferidos		-	-
Adiantamentos		17	
Fornecedores		68.697	(10.557)
Obrigações fiscais e sociais		(4)	(28)
Receita diferida	8	4.944	334.987
Outras contas a pagar		12	(22)
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais		149.776	(10.599)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(8.627)	(5.502)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		133.328	44.244
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de propriedade para investimento	7	(495.411)	(180.001)
Caixa aplicado nas atividades de investimento		(495.411)	(180.001)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital	9	469.468	175.000
Dividendos pagos		(71.000)	(38.000)
Caixa gerado pelas atividades de financiamento		398.468	137.000
Aumento (redução) no caixa e equivalente de caixa		36.385	1.243
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	2.964	1.721
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	39.349	2.964
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalente de caixa		36.385	1.243

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

Em 08 de agosto de 2022 foi constituída a Falcão MS SPE S.A. (“Companhia”), que tem como objeto social a aquisição de imóveis rurais apropriados para o plantio de eucalipto. A Companhia está sediada na Rua Ronaldo Ferreira Lino, nº 4, sala 1, Bairro Jardim Nova Água Clara CEP 79680-000, na cidade de Água Clara, no Estado do Mato Grosso do Sul.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Base de preparação

a) *Conformidade*

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”).

b) *Base de mensuração*

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras foram concluídas e aprovadas pela Administração da Companhia em Reunião de Diretoria realizada em 18 de fevereiro de 2026.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Base de preparação--Continuação

c) *Moeda funcional e moeda de apresentação*

As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma, que é a moeda funcional e moeda de apresentação da Companhia, e foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

d) *Continuidade*

A Administração avaliou a habilidade da Companhia de continuar operando normalmente e possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem o conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significantes sobre a sua capacidade de continuar operando. Portanto, as demonstrações financeiras foram preparadas com base nesse princípio.

e) *Estimativas e julgamentos*

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça estimativa e premissas que podem afetar os saldos reportados dos ativos e passivos e a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, assim como os montantes reportados de receitas e despesas durante o exercício. As estimativas são baseadas na experiência histórica e vários outros fatores que a Administração acredita serem razoáveis segundo as circunstâncias, os resultados que formam a base para os julgamentos sobre valores contábeis de ativos e passivos, os quais não são determinados através de outras fontes. Os resultados reais poderão diferir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetado.

3. Resumo das principais políticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração das demonstrações financeiras são descritas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de circulante e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa, o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de circulante de alta liquidez e conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixas contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das Contas a receber - Partes Relacionadas que não contenham um componente de financiamento significativo ou para os quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado do valor justo por meio do resultado.

O modelo de negócio da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixas contratuais e também com o objetivo de venda.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumento de dívida);
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumento de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem Contas a receber - Partes Relacionadas.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a ser obrigatoriamente mensurados ao valor justo.

A designação de um instrumento financeiro ao valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se dá somente quando os seguintes critérios são observados e a designação de cada instrumento é determinada individualmente:

- A designação elimina ou reduz significativamente o tratamento inconsistente que ocorreria na mensuração dos ativos e passivos ou no reconhecimento dos ganhos e perdas correspondentes em formas diferentes;
- Os ativos e passivos são parte de um grupo de ativos financeiros, passivos financeiros, ou ambos, os quais são gerenciados e com seus desempenhos avaliados com base no valor justo, conforme uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento; ou
- O instrumento financeiro possui um (ou mais) derivativo (s) embutido (s), que modifica significativamente o fluxo de caixa que seria requerido pelo contrato.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) A Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade.

Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo, e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou contas a pagar, conforme apropriado.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

iii) Impairment de ativos financeiros

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.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Impairment de ativos financeiros--Continuação

O montante da perda por *impairment* é mensurado 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 e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

3.3. Contas a receber - Partes Relacionadas

O Contas a receber - Partes Relacionadas são registrados e mantidos pelo valor nominal dos títulos decorrentes de usufruto, ajustado a valor presente.

3.4. Avaliação da propriedade para investimento

A Companhia decidiu manter suas propriedades para investimento mensuradas pelo custo histórico de aquisição. O valor justo estimado das propriedades para investimento encontra-se divulgado na Nota 6.

3.5. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes, e obrigações legais, fiscais e previdenciárias são efetuados de acordo com os critérios descritos abaixo:

- (i) Contingências ativas - não são reconhecidas nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabem mais recursos.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.5. Ativos e passivos contingentes--Continuação

- (ii) Contingências passivas - são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem provisão e divulgação.
- (iii) Obrigações legais - fiscais e previdenciárias - referem-se a demandas judiciais onde estão sendo contestadas a legalidade e a constitucionalidade de alguns tributos e contribuições.

3.6. Receita de contrato com cliente

A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca destes serviços. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos e abatimentos sobre vendas. A receita de contrato com cliente está vinculada a transferência de direitos relacionada a usufruto.

As receitas da Companhia são mensuradas ao valor justo dos bens transferidos no momento da efetiva transferência dos riscos e benefícios dos ativos ao comprador. A receita é reconhecida quando: (i) há evidência persuasiva da existência, geralmente na forma de contratos de venda já celebrados entre as partes, nos quais (ii) os riscos e benefícios da propriedade do bem tenham sido transferidos ao comprador, e que (iii) os custos associados possam ser mensurados de forma confiável, assim como (iv) as possíveis devoluções destes bens, (v) quando não há mais envolvimento da gerência da Companhia sobre os bens vendidos e (vi) o valor da receita possa ser mensurado de forma confiável.

3.7. Classificação circulante e não circulante

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade;
- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado;

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.7. Classificação circulante e não circulante--Continuação

- Espera-se que seja realizado até 12 meses após a data do balanço;
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivos se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade;
- Está mantido essencialmente para a finalidade de ser negociado;
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço; e

A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

3.8. Mensuração do valor justo

A Companhia mensura sua propriedade para investimento ao valor justo em cada data de reporte.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal do ativo ou passivo; e
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pela Companhia.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado em seu melhor interesse econômico.

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizará o ativo em seu melhor uso.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.8. Mensuração do valor justo--Continuação

A Companhia utiliza técnicas de avaliação que são apropriadas nas circunstâncias e para os quais haja dados suficientes disponíveis para mensurar o valor justo, maximizando o uso de dados observáveis relevantes e minimizando o uso de dados não observáveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são caracterizados dentro de uma hierarquia de valor justo descrita a seguir, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos, ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;
- Nível 2 - técnicas de avaliação para os quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável; e
- Nível 3 - técnicas de avaliação para os quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras ao valor justo de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis de hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação.

O comitê de avaliação da Companhia determina as políticas e procedimentos para mensuração do valor justo, da propriedade para investimento e ativos financeiros não cotados. O comitê de avaliação compreende o responsável pelo departamento de avaliação de riscos, os diretores financeiros e gerentes de cada propriedade.

Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação da propriedade para investimento.

Em cada data de reporte, o comitê de avaliação analisa as movimentações nos valores dos ativos e passivos que devem ser mensurados ou reavaliados de acordo com as políticas contábeis da Companhia.

Para fins de divulgação do valor justo, a Companhia determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidos nas respectivas notas explicativas.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.9. Tributos

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos de tributos correntes referentes aos exercícios corrente e anterior são mensurados pelo valor esperado a ser recuperado ou pago às autoridades tributárias, utilizando as alíquotas de tributos que estejam aprovadas no fim do exercício que está sendo reportado em que a Companhia opera e gera lucro tributável.

Imposto de renda e contribuição social - diferidos

Tributo diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Passivos fiscais diferidos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias.

Ativos fiscais diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados.

3.10. Contas a pagar

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

3.11. Receita diferida de arrendamento (30 e 50 anos)

A Companhia celebra contratos de arrendamento mercantil com prazos entre 30 e 50 anos. As receitas decorrentes dos encargos financeiros destes contratos são reconhecidas como receita diferida no passivo e apropriadas ao resultado com base no método da taxa de juros efetiva, refletindo a remuneração do investimento realizado ao longo da vigência contratual. As receitas recebidas antecipadamente, que se referem a períodos futuros, permanecem registradas como passivo até sua apropriação, respeitando o regime de competência e a substância econômica da transação.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.12. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez 2025

As seguintes alterações de normas emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1 de janeiro de 2025:

Normas	Data de início
• Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	01 de janeiro de 2025
• Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial	01 de janeiro de 2025

A Administração avaliou as respectivas alterações nos pronunciamentos e concluiu que não foram necessários ajustes nas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2025 em função das respectivas adoções.

3.12.1. Pronunciamentos novos ou revisados, mas ainda não vigentes

Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia. A avaliação dos potenciais impactos nas demonstrações financeiras ainda não foi iniciada, mas considerando as atuais operações não se esperam impactos relevantes.

Normas	Data de início
• IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	1º de janeiro de 2027
• IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	1º de janeiro de 2027
• Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos financeiro	1º de janeiro de 2026
• Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS - Volume 11	1º de janeiro de 2026
• Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais	1º de janeiro de 2026

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.13. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

a) Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias com base na avaliação de seus advogados externos. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixas e bancos	39.349	75
Aplicações financeiras	-	2.889
	39.349	2.964

Os saldos de aplicações financeiras da Companhia referem-se a aplicações automáticas atreladas ao CDI e com liquidez diária, resgatáveis no prazo de até 90 dias da data de sua aplicação sem perdas significativas nos resgates.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

5. Contas a receber - Partes Relacionadas

a) Contratos

O contas a receber da Companhia refere-se aos contratos abaixo:

Terras	Clientes	Contratos	Prazo	Início	Término
Fazenda Ipanema	Celulose do Brasil S.A	Usufruto	30 anos	02/03/2023	02/03/2053
Fazenda São João e Arizona	Eldorado Brasil Celulose S.A	Usufruto	3 anos	28/12/2023	15/10/2026
Fazenda Santa Alice	Celulose do Brasil S.A	Usufruto	30 anos	23/05/2024	23/05/2054
Fazenda Terra Santa	Celulose do Brasil S.A	Usufruto	30 anos	23/05/2024	23/05/2054
Fazenda Sertão	Celulose do Brasil S.A	Usufruto	30 anos	23/05/2024	23/05/2054
Fazenda Sítio Boa Sorte	Celulose do Brasil S.A	Direito real de superfície	50 anos	27/06/2024	27/06/2074
Fazenda Serena e Dourada	Celulose do Brasil S.A	Usufruto	30 anos	16/12/2024	13/12/2054

b) Movimentação

	2025	2024
Saldo inicial	438.610	103.624
Adições	-	356.274
Recebimentos	(76.107)	(61.181)
Apropriação de juros	81.045	39.893
Saldo Final	443.548	438.610
Circulante	1.182	3.474
Não circulante	442.367	435.136

c) Abertura por propriedade

	31/12/2025		31/12/2024	
	Cientes	AVP	Cientes	AVP
Usufruto de terras				
Fazenda Ipanema	18.048	(17.871)	17.765	(17.619)
Fazenda São João e Arizona	493	(78)	554	(226)
Fazenda Santa Alice	4.497	(4.440)	5.030	(4.588)
Fazenda Terra Santa	4.116	(4.064)	4.603	(4.200)
Fazenda Sertão	19.552	(19.406)	19.464	(17.763)
Fazenda Sítio Boa Sorte	253	(253)	436	(256)
Fazenda Serena e Dourada	29.136	(28.799)	28.901	(28.627)
	76.095	(74.911)	76.753	(73.279)
Saldo clientes - circulante	1.184		3.474	
Fazenda Ipanema	469.244	(368.706)	479.667	(381.322)
Fazenda São João e Arizona	-	-	426	(74)
Fazenda Santa Alice	122.535	(94.874)	127.830	(100.597)
Fazenda Terra Santa	112.150	(86.816)	117.116	(92.303)
Fazenda Sertão	532.781	(424.889)	497.949	(393.344)
Fazenda Sítio Boa Sorte	11.942	(10.345)	12.013	(10.462)
Fazenda Serena e Dourada	808.513	(629.167)	830.911	(652.674)
	2.057.165	(1.614.798)	2.065.912	(1.630.776)
Saldo clientes - não circulante	442.368		435.136	
Saldo total	443.552		438.610	

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

5. Contas a receber - Partes Relacionadas--Continuação

d) Termos e condições de transações com partes relacionadas

As vendas e compras envolvendo partes relacionadas são efetuadas a preços equivalentes aos praticados no mercado. Os saldos em aberto no fim do exercício não estão atrelados a garantias, estão sujeitos a juros e são liquidados em dinheiro.

6. Dividendos pagos antecipadamente

	31/12/2025	31/12/2024
Dividendos Pagos - Arauco 49%	-	18.620
Dividendos Pagos - NK 163 51%	-	19.380
	-	38.000

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não pagou dividendos antecipadamente. Em 05 de dezembro de 2024 a Companhia pagou dividendos antecipadamente referente ao exercício de 2024 no valor de R\$38.000.000.

7. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é mensurada a custo, conforme demonstrado abaixo:

a) Relação dos imóveis

Imóvel	Área	Data de Aquisição	Valor 31/12/2025	Valor 31/12/2024
Fazenda Ipanema (a)	4.814,08	11/11/2022	99.841	99.845
Fazenda Santa Alice (a)	1.308,92	20/07/2023	27.857	27.857
Fazenda Terra Santa (a)	1.041,60	24/07/2023	25.510	25.514
Sítio Boa Sorte (a)	30,15	19/10/2023	1.569	1.574
Fazenda Sertão (a)	3.450,91	12/12/2023	107.751	107.750
Fazenda São Sérgio (a)	1.242,24	27/12/2023	930	530
Fazenda Barra do Porto (a)	1.764,81	27/12/2023	1.471	766
Fazenda Recanto III (a)	132,54	12/12/2023	593	110
Fazenda São João (a)	509,01	28/12/2023	26.846	26.852
Fazenda Arizona (a)	289,03	28/12/2023	15.243	15.247
Fazenda Recanto II (a)	563,50	22/03/2024	476	476
Fazenda Serena (a)	3.612,00	23/09/2024	97.452	81.153
Fazenda Dourada (a)	4.336,00	23/09/2024	81.191	97.405
Fazenda São Paulo	515,90	26/06/2025	15.281	-
Fazenda Botafogo	411,13	02/07/2025	12.181	-
Fazenda Rancho Fundo	298,25	02/07/2025	8.814	-
Fazenda Carvalho	2.590,26	05/09/2025	50.992	-
Fazenda Nossa Sra Aparecida	180,86	17/10/2025	7.928	-
Fazenda Selva de Pedra	96,80	01/11/2025	7.176	-
Fazenda Santa Fé	743,18	05/09/2025	20.511	-
Fazenda Águas dos Morangas	615,80	12/12/2025	19.502	-
Fazenda Semar	615,84	12/12/2025	19.504	-
Fazenda Modelo I	1.259,35	12/12/2025	45.000	-
Fazenda Modelo II	1.200,61	12/12/2025	31.239	-
Fazenda Itaú I	343,90	19/12/2025	12.118	-
Fazenda Terra Nova IV	2.668,02	19/12/2025	94.014	-
Fazenda San Marino - Gleba A	2.343,70	19/12/2025	82.586	-
Fazenda Tuiuiú	1.899,99	19/12/2025	66.951	-
Total da Propriedade para Investimento			980.528	485.079

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

7. Propriedade para investimento--Continuação

a) Relação dos imóveis--Continuação

- (a) As propriedades foram contabilizadas ao valor de custo na data de aquisição conforme demonstrado acima, suportada pelo contrato de compra e venda de cada propriedade.
- (b) O valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 é de R\$981.315 (R\$485.079 em 2024) conforme a abordagem de receita. A técnica utilizada possui uma taxa de desconto de 12,44% ao ano, com fluxo de caixa futuro até 2036.

b) Movimentação

<u>Descrição</u>	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>305.078</u>
Aquisições	175.465
Adições	4.536
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>485.079</u>
Aquisições	493.797
Adições	1.652
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>980.528</u>

8. Receita diferida

a) Movimentação

Receita diferida - circulante	15.385
Receita diferida - não circulante	423.165
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>438.550</u>
Receita diferida - circulante	1.137
Receita diferida - não circulante	442.367
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>443.504</u>

b) Abertura por fazenda

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
	<u>Receita diferida</u>	<u>Receita diferida</u>
Usufruto de terras		
Fazenda Ipanema	(177)	(3.990)
Fazenda São João e Arizona	(370)	(63)
Fazenda Santa Alice	(56)	(1.002)
Fazenda Terra Santa	(51)	(917)
Fazenda Sertão	(145)	(4.138)
Fazenda Sítio Boa Sorte	(2)	(40)
Fazenda Serena e Dourada	(337)	(5.235)
Saldo receita diferida - circulante	<u>(1.137)</u>	<u>(15.385)</u>
Fazenda Ipanema	(100.538)	(94.854)
Fazenda São João e Arizona	-	(404)
Fazenda Santa Alice	(27.661)	(26.861)
Fazenda Terra Santa	(25.335)	(24.605)
Fazenda Sertão	(107.891)	(101.849)
Fazenda Sítio Boa Sorte	(1.596)	(1.529)
Fazenda Serena e Dourada	(179.345)	(173.063)
Saldo receita diferida - não circulante	<u>(442.367)</u>	<u>(423.165)</u>

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

9. Patrimônio líquido

a) Capital Social

O Capital social subscrito em 31 de dezembro de 2025 é de R\$939.295 (R\$469.826 em 31 de dezembro de 2024), representado por 939.294.748 (469.826.448 em 31 de dezembro de 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A composição acionária é demonstrada a seguir:

Acionistas	31/12/2025		31/12/2024	
	Ações	% Part.	Ações	% Part.
NK 163 Empreendimentos e Participações S.A.	479.040.322	51%	239.611.489	51%
Arauco Participações Florestais Ltda.	460.254.426	49%	230.214.959	49%
	939.294.748	100%	469.826.448	100%

Em 30 de maio de 2025, foi aprovado aumento de capital da Companhia, mediante Assembleia Geral Extraordinária, no montante de R\$16.000, (dezesesseis milhões), mediante a emissão de 16.000.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 26 de junho de 2025, foi aprovado aumento de capital da Companhia, mediante Assembleia Geral Extraordinária, no montante de R\$21.500, (vinte e um milhões e quinhentos mil), mediante a emissão de 21.500.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 11 de setembro de 2025, foi aprovado aumento de capital da Companhia, mediante Assembleia Geral Extraordinária, no montante de R\$72.600, (setenta e dois milhões e seiscentos mil), mediante a emissão de 72.600.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 17 de outubro de 2025, foi aprovado aumento de capital da Companhia, mediante Assembleia Geral Extraordinária, no montante de R\$19.250, (dezenove milhões e duzentos e cinquenta mil), mediante a emissão de 19.250.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 08 de dezembro de 2025, foi aprovado aumento de capital da Companhia, mediante Assembleia Geral Extraordinária, no montante de R\$118.000, (cento e dezoito milhões), mediante a emissão de 118.000.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital Social--Continuação

Em 22 de dezembro de 2025, foi aprovado aumento de capital da Companhia, mediante Assembleia Geral Extraordinária, no montante de R\$222.118, (duzentos e vinte e dois milhões e cento e dezoito mil), mediante a emissão de 222.118.300 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

As integralizações possuem prazo até 31 de dezembro de 2025, para serem efetivadas, conforme demonstrado a seguir:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Acionistas	Capital social Integralizado	Capital social Integralizado
NK 163	479.040	239.611
Arauco	460.255	230.215
	<u>939.295</u>	<u>469.826</u>

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

	<u>31/12/2025</u>
Capital Social	<u>939.295</u>
Limite máximo da Reserva Legal (20%)	<u>187.858</u>
Saldo inicial da Reserva Legal	<u>2.716</u>
Constituição no exercício (5% Lucro Líquido)	<u>3.226</u>
Saldo final da reserva legal	<u>5.942</u>

c) Reserva de lucros a realizar

As reservas de lucros a realizar da Companhia são constituídas em consonância com o artigo 197 da lei nº 6.404/76 A Administração possui a intenção de utilizar os saldos de reservas de lucros para o pagamento do dividendo obrigatório no futuro, quando seus lucros se realizarem.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

9. Patrimônio líquido--Continuação

c) Reserva de lucros a realizar--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia constituiu a título de reserva de lucros a realizar o montante de R\$15.326 (R\$12.581 em 31 de dezembro de 2024).

d) Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia destinou, a título de reserva de retenção de lucros, o montante de R\$45.978 (R\$37.743 em 31 de dezembro de 2024). A destinação foi constituída pela Administração com o intuito de cobrir futuros projetos de investimentos da Companhia, mediante orçamento de capital a ser aprovado em assembleia dos acionistas

e) Distribuição de dividendos

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia destinou, a título de distribuição de dividendos, o montante de R\$109.000, pagos ainda em 2025.

10. Receita operacional líquida

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita bruta	76.138	61.243
Arrendamento mercantil realizado	76.136	61.182
Arrendamento mercantil diferido	2	61
Deduções da receita bruta	(2.779)	(2.235)
Pis	(495)	(398)
Cofins	(2.284)	(1.837)
	73.359	59.008

11. Despesas gerais e administrativas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as despesas gerais e administrativas são demonstradas como segue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Serviços de terceiros	(963)	(863)
Outras despesas	(432)	(216)
	(1.395)	(1.079)

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

12. Receitas financeiras

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos de aplicações financeiras	1.264	2.496
	<u>1.264</u>	<u>2.496</u>

13. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais, fiscais e previdenciárias

A Administração da Companhia avalia as contingências existentes em função de processos judiciais movidos contra as empresas e constitui provisão, sempre que julgue necessário, para fazer face às perdas prováveis decorrentes dos referidos processos. O julgamento da administração leva em consideração a opinião de seus advogados externos com relação à expectativa de êxito em cada processo.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não tem contabilizados ativos e passivos contingentes e não é parte em processos envolvendo questões fiscais, cíveis, ambientais e trabalhistas.

14. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Gestão de riscos da Companhia envolve diferentes níveis de gerenciamento e engloba uma série de políticas e estratégias. A estrutura das nossas comissões permite a participação de toda a organização e garante que as decisões sejam fácil e eficazmente implementadas.

a) Risco de mercado

O Gerenciamento de risco da Companhia é efetuado dentro dos mesmos padrões do Grupo BTG Pactual. Através de modelos de cálculo de *Value-at-Risk* e, principalmente, via testes de estresse, os diversos cenários vislumbrados para o comportamento dos mercados são devidamente simulados, o que permite a identificação dos principais componentes do risco a serem neutralizados. Para o cálculo do *Value-at-Risk*, são utilizadas as metodologias de simulação histórica e, quando necessário, simulação de Monte Carlo. Já para os testes de estresse, três modelos distintos são utilizados: teste de estresse histórico, pior cenário das correlações e teste de estresse hipotético.

Adicionalmente, todas as contrapartes são submetidas a um rigoroso processo de análise de crédito, cujo foco principal é a avaliação da capacidade de pagamento. Aspectos de natureza qualitativa são sistematicamente avaliados e complementam o processo de análise de crédito. Os limites de crédito das contrapartes são estabelecidos pelo Comitê de Crédito e são revisados regularmente.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

14. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

b) Sensibilidade à taxa de juros

Os instrumentos financeiros ativos da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2025 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para as aplicações financeiras. No cenário provável foi considerada a premissa de se manter, na data do vencimento da operação, o que o mercado vem sinalizando através das curvas de mercado obtidas através do relatório FOCUS do Banco Central do Brasil. Dessa maneira, no cenário provável, não há impacto sobre o valor justo do instrumento financeiro. A Companhia considerou uma deterioração de 25% e 50% para as variáveis de risco.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não apresentava exposição a instrumentos financeiros indexados ao CDI e outras aplicações financeiras.

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto considerando um ano de correção a partir de 31 de dezembro de 2024:

Operação	Risco	Taxa	31/12/2024	Provável	Variação de 25%	Variação de 50%
Equivalentes de caixa	Aplicações financeiras (risco de perda em função da redução do CDI)	(CDI-10,88%)	2.889	3.204	2.403	1.602

c) Risco de crédito

O risco de crédito é inerente às atividades operacionais e financeiras da Companhia, principalmente presente nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a exposição máxima se refere aos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

d) Análise de liquidez dos ativos

Em mercados voláteis ou quando a negociação de um título no mercado é prejudicada, a liquidez das posições da carteira da Companhia pode ser reduzida. Nesses casos, a Companhia pode não ser capaz de vender alguns ativos, o que afetaria adversamente sua capacidade de equilibrar sua carteira ou de atender a solicitações de resgate.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

14. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

d) Análise de liquidez dos ativos--Continuação

Além disso, tais circunstâncias podem forçar a Companhia a vender ativos a preços reduzidos, afetando adversamente seu desempenho. Se não houver outros participantes do mercado para vendê-los ao mesmo tempo, a Companhia pode não ser capaz de vender esses ativos ou de evitar perdas referentes a eles. Se a Companhia apurar perdas substanciais na negociação, a necessidade de liquidez poderia aumentar consideravelmente enquanto que o seu acesso à liquidez poderia ser prejudicado. Juntamente com uma recessão no mercado, as contrapartes da Companhia poderiam incorrer em perdas, enfraquecendo sua condição financeira e aumentando o risco de crédito.

De acordo com sua política, a Companhia monitora regularmente a posição de liquidez. A tabela abaixo resume a expectativa de fluxos de caixa descontados para os ativos financeiros e fluxos de caixas descontados contratuais para outros ativos do balanço para a Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	31 de dezembro de 2025			31 de dezembro de 2024		
	Até 12 meses	Acima de 12 meses	Total	Até 12 meses	Acima de 12 meses	Total
Ativo						
Caixa e equivalentes de caixa	39.349	-	39.349	2.964	-	2.964
Contas a receber - Partes Relacionadas	1.182	442.367	443.549	3.474	435.136	438.610
Total	40.531	442.367	482.898	6.438	435.136	441.574
Passivo						
Fornecedores	68.702	-	68.702	5	-	5
Outras contas a pagar	22	-	22	10	-	10
Total	68.724	-	68.724	15	-	15

e) Gestão do capital

O objetivo principal da administração de capital da Companhia é assegurar que este mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas, a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Companhia administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode ajustar o pagamento de dividendos aos acionistas, devolver o capital a eles, ou emitir novas ações.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

14. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

g) Estimativa do valor justo--Continuação

	31 de dezembro de 2024		
	Mensurados ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	2.964	-	2.964
Contas a receber - Partes Relacionadas	438.610	-	438.610
Total	441.574	-	441.574

	31 de dezembro de 2024		
	Mensurados ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Passivos financeiros			
Fornecedores	-	5	5
Receita diferida	-	438.550	438.550
Outras contas a pagar	-	10	10
Total	-	438.565	438.565

Os ativos e passivos financeiros registrados ou divulgados a valor justo são classificados de acordo com os níveis a seguir:

- Nível 1 - preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável;
- Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

14. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

g) Estimativa do valor justo--Continuação

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2024 e 2023, mensurados pelo valor justo, sendo:

	31 de dezembro de 2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa	39.349	-	-	39.349
	39.349	-	-	39.349

	31 de dezembro de 2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa	2.964	-	-	2.964
	2.964	-	-	2.964

A metodologia de apuração do valor justo da propriedade para investimento utilizada foi *Discounted Cash Flow* ("DCF"). As premissas relacionadas ao comportamento de receitas e despesas projetadas foram determinadas considerando fatores inerentes aos negócios operacionalizado pela entidade na qual a Companhia investe.

h) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia está autorizada a realizar operações com instrumentos financeiros derivativos, que se destinam a atender às necessidades próprias, a fim de reduzir sua exposição a riscos de mercado, moeda e juros. A administração desses riscos é efetuada através da determinação de limites e do estabelecimento de estratégias de operação.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

15. Imposto de renda e contribuição social

- a) A reconciliação do resultado com o imposto de renda e contribuição social dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está apresentada a seguir:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	73.270	60.404
Alíquota fiscal combinada	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto pela alíquota combinada	(24.912)	(20.537)
Efeito de alíquota diferenciada (Lucro presumido)	16.172	13.107
Imposto de renda e contribuição social no resultado no exercício	<u>(8.740)</u>	<u>(7.431)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(8.740)	(7.425)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>-</u>	<u>(6)</u>
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<u>(8.740)</u>	<u>(7.425)</u>
Alíquota efetiva	<u>11,93%</u>	<u>12,30%</u>

- b) Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos passivos:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IRPJ diferido sobre a remensuração do arrendamento	-	4
CSLL diferido sobre a remensuração do arrendamento	-	2
	<u>-</u>	<u>6</u>

A Companhia reconheceu impostos diferidos sobre diferenças temporárias relacionadas à receita de arrendamento decorrentes da remensuração de contrato de arrendamento específico.

Essas diferenças decorrem da divergência entre o critério contábil de reconhecimento da receita, conforme CPC 06 (R2) / IFRS 16, e o respectivo tratamento fiscal, resultando em reconhecimento antecipado da receita para fins contábeis em relação ao reconhecimento fiscal.

O imposto diferido foi calculado utilizando as alíquotas vigentes na data das demonstrações financeiras e será revertido ao longo do prazo remanescente do contrato de arrendamento.

Falcão MS SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

16. Eventos Subsequentes

Dividendos a pagar em 2026

No dia 06 de fevereiro de 2026, a empresa deliberou em ata a distribuição de R\$ 3.911 relativos a 2025 e antecipou a distribuição de dividendos no montante de R\$11.090 com base no resultado do exercício corrente de 2026, totalizando R\$ 15.001.