

# **Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025



# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos Administradores e Quotistas  
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais da Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Sociedade"), 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, assim como as demonstrações contábeis consolidadas da Sociedade e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sociedade e da Sociedade e suas controladas em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Sociedade e suas controladas, 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 contábeis no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

Conforme descrito na nota explicativas 2.1 (a), as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os



Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do Valor Adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Sociedade e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Sociedade. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

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

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

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em



Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis individuais e consolidadas, 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 Sociedade e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 Sociedade e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa

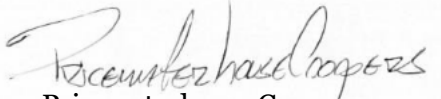
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

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 Sociedade e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de março de 2026.



PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Paulo Rodrigo Pecht  
Contador 1SP213429/O-7

# Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

## Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais – R\$)

### ATIVO

Nota	Controladora		Consolidado		
	2025	2024	2025	2024	
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	6.958	38.395	48.405	74.999
Contas a receber	6	-	-	401	214
Imóveis a comercializar	7	-	-	906	2.321
Partes relacionadas	11.1	33.000	-	-	-
Outros ativos		840	807	1.963	1.693
<b>Total ativo circulante</b>		<u>40.798</u>	<u>39.202</u>	<u>51.400</u>	<u>79.227</u>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	6	-	-	380	513
Investimentos	8	5.203	34.940	-	-
<b>Total ativo não circulante</b>		<u>5.203</u>	<u>34.940</u>	<u>655</u>	<u>513</u>
<b>Total dos ativos</b>		<u>46.001</u>	<u>74.142</u>	<u>52.055</u>	<u>79.740</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

## Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais – R\$)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	9	-	-	261	261
Passivos tributários correntes		6	189	581	427
Partes Relacionadas		-	20.806	-	20.806
Dividendos propostos a pagar		-	9.194	-	9.194
Obrigações a pagar a não controladores	12.3	-	-	4.500	-
Outros Passivos		-	475	-	814
<b>Total passivo circulante</b>		<u>6</u>	<u>30.664</u>	<u>5.342</u>	<u>31.502</u>
<b>Passivo não circulante</b>					
Provisão para contingências		-	-	-	13
Impostos diferidos		-	-	31	29
<b>Total do passivo não circulante</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31</u>	<u>42</u>
<b>Total do passivo</b>		<u>6</u>	<u>30.664</u>	<u>5.373</u>	<u>31.544</u>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	12.1	30.804	30.804	30.804	30.804
Lucro acumulados		15.191	12.674	15.191	12.674
<b>Total</b>		<u>45.995</u>	<u>43.478</u>	<u>45.995</u>	<u>43.478</u>
Participação dos sócios não controladores	12.3	-	-	687	4.718
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>45.995</u>	<u>43.478</u>	<u>46.682</u>	<u>48.196</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>46.001</u>	<u>74.142</u>	<u>52.055</u>	<u>79.740</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

## Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais – R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
<b>Operações</b>					
Receita operacional líquida	13	-	-	1.269	4.362
Custo imóveis vendidos	14	-	-	(2.052)	(8.290)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>		-	-	(783)	(3.928)
<b>Receitas / (despesas) operacionais</b>					
Despesas comerciais		-	-	(176)	(186)
Despesas gerais e administrativas		(649)	(562)	(685)	(653)
Reversão/ (despesas) com provisões		-	-	-	832
Outros resultados operacionais		475	(5)	1.592	4.562
Total	15	(174)	(567)	731	4.555
<b>Resultado das participações societárias</b>					
Equivalência patrimonial	8	3.262	3.814	-	-
		3.262	3.814	-	-
<b>Resultado antes dos resultados financeiros</b>					
		3.088	3.247	(51)	627
<b>Resultado financeiro</b>					
Receitas financeiras	16	1.168	3.824	6.252	7.021
Despesas financeiras	16	-	-	(21)	(3)
		1.168	3.824	6.231	7.018
<b>Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>					
		4.256	7.071	6.179	7.645
Impostos correntes	17	(1.739)	(385)	(3.192)	(532)
Impostos diferidos	17	-	-	(1)	180
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		2.517	6.686	2.986	7.293
<b>Resultado atribuível aos:</b>					
Sócios controladores		2.517	6.686	2.517	6.686
Participação de outros sócios não controladores	12.3	-	-	469	607
		2.517	6.686	2.986	7.293
<b>Resultado atribuído aos sócios controladores - R\$</b>					
Lucro por lote de mil quotas - R\$		48,77	129,55		
Quantidade de quotas (lote de mil)		51.610	51.610		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

## Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais – R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>	2.517	6.686	2.986	7.293
Outros resultados abrangentes que são ou serão reclassificados subsequentemente para o resultado	-	-	-	-
<b>Total resultado abrangente dos exercícios</b>	2.517	6.686	2.986	7.293

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais – R\$)

#### Atribuível aos sócios controladores

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Patrimônio Líquido da controladora</u>	<u>Participação de sócios não controladores</u>	<u>Patrimônio Líquido Consolidado</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		51.610	15.182	66.792	4.111	70.903
Redução de Capital		(20.806)	-	(20.806)	-	(20.806)
Lucro do exercício		-	6.686	6.686	607	7.293
Distribuição de lucros acumulados – exercício 2022		-	(9.194)	(9.194)	-	(9.194)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		30.804	12.674	43.478	4.718	48.196
Redução de Capital	12.3	-	-	-	(4.336)	(4.336)
Lucro do exercício		-	2.517	2.517	469	2.986
Distribuição de lucros acumulados	12.3	-	-	-	(164)	(164)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>		30.804	15.191	45.995	687	46.682

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

## Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais – R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social		4.256	7.071	6.179	7.645
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:					
Resultado de participações em controladas	8	(3.262)	(3.814)	-	-
Provisão/(reversão de provisão) para contingências	15	-	-	-	(832)
Reversão de provisão para perdas ao valor recuperável ( <i>impairment</i> ) de imóveis a comercializar	15	-	-	(638)	(4.504)
Reversão de contas a pagar - fornecedores		(476)	-	(814)	-
<b>Variação dos ativos operacionais</b>					
Contas a receber por venda de imóveis		-	-	(54)	9.383
Estoque de Imóveis a comercializar		-	-	2.053	8.290
Outros ativos		(33)	(362)	(270)	(459)
<b>Variação dos passivos operacionais</b>					
Fornecedores		-	-	-	(54)
Obrigações tributárias e diferidas		(183)	181	156	(617)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.739)	(385)	(3.193)	(352)
Outros passivos		-	-	(13)	-
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado nas atividades operacionais</b>		<b>(1.437)</b>	<b>2.691</b>	<b>3.406</b>	<b>18.500</b>
<b>Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>(1.437)</b>	<b>2.691</b>	<b>3.406</b>	<b>18.500</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Títulos e valores mobiliários		-	-	-	130
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
<b>De sócios/partes relacionadas</b>					
Redução de capital		(20.806)	-	(20.806)	-
Distribuição de lucros		(9.194)	-	(9.194)	-
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>		<b>(30.000)</b>	<b>-</b>	<b>(30.000)</b>	<b>-</b>
<b>(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(31.437)</b>	<b>2.691</b>	<b>(26.594)</b>	<b>18.630</b>
<b>Saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício		38.395	35.704	74.999	56.369
No final do exercício	5	6.958	38.395	48.405	74.999
<b>(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(31.437)</b>	<b>2.691</b>	<b>(26.594)</b>	<b>18.630</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

### Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Receita</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	-	-	1.269	4.362
<b>Custo</b>				
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(174)	(567)	731	4.555
<b>Valor (Consumido) adicionado bruto</b>	<b>(174)</b>	<b>(567)</b>	<b>(1.321)</b>	<b>627</b>
<b>Valor (Consumido) adicionado produzido pela companhia</b>	<b>(174)</b>	<b>(567)</b>	<b>(52)</b>	<b>627</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	3.262	3.814	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	1.168	3.824	6.252	7.021
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>4.256</b>	<b>7.071</b>	<b>6.200</b>	<b>7.648</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Impostos, taxas e contribuições	1.739	385	3.193	352
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	-	-	21	3
Lucros retidos	2.517	6.686	2.986	7.293
<b>Valor adicionado total distribuído</b>	<b>4.256</b>	<b>7.071</b>	<b>6.200</b>	<b>7.648</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

## 1. Contexto operacional

A Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda., é uma sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo – SP, Avenida das Nações Unidas, 14.171, e possui o objeto de realização de incorporação imobiliária, nos termos da Lei no 4.591/64, o aluguel de imóveis próprios e a participação na qualidade de sócia, de outras Sociedades.

A sociedade atua em dois projetos por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCP”). O objetivo das Sociedades em Conta de Participação é: (i) o planejamento, administração, desenvolvimento, incorporação imobiliária, gestão imobiliária (inclusive carteira de recebíveis) e construção do empreendimento Praça São Paulo (HD Fase 1) e RSVP (HD Fase 3).

O empreendimento Praça São Paulo (HD Fase 1), com área privativa de 32.929 m<sup>2</sup>, com o total de 476 unidades habitacionais, 16 lojas comerciais e 92 vagas extras de garagem, encontra-se concluído, com a entrega dos imóveis comercializados a partir de junho de 2017, encerra o ano de 2025, com 579 unidades vendidas (574 em 2024), entre unidades habitacionais, lojas comerciais e vagas extras de garagem, desde o lançamento do empreendimento, os respectivos custos de obra estão concluídos (100% em 2024).

O empreendimento RSVP (HD Fase3), com área privativa de 68.055 m<sup>2</sup>, com o total de 320 unidades habitacionais, e 15 vagas extras de garagem, encontra-se concluído, com a entrega dos imóveis comercializados a partir de setembro de 2018, encerra o ano de 2025, com todas as unidades vendidas (todas as unidades vendidas em 2024), entre unidades habitacionais e vagas extras de garagem, desde o lançamento do empreendimento, os respectivos custos de obra estão concluídos (100% em 2024).

### Continuidade operacional

O objetivo dessa estrutura é comercialização e recebimento dos pagamentos sobre as unidades imobiliárias dos empreendimentos. Em conjunto, existem atividades inerentes à incorporação imobiliária como relacionamento com os clientes, fornecedores e garantias existentes em lei. Dessa forma, a Administração da sociedade avaliou pela continuidade operacional tendo em vista as obrigações de longo prazo.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas pelos Diretores em reunião ocorrida em 30 de março de 2026.

## 2. Apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas e principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

### 2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da sociedade. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

#### a) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com as normas estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 2.2. Consolidação

As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas:

### 2.3. Controladas

A sociedade consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida. Adicionalmente, mantém Fundo exclusivo para aplicações financeiras do Grupo, o qual também é consolidado. Transações entre a sociedade e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações contábeis individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela sociedade e SCPs.

As Demonstrações Contábeis Consolidadas compreendem as transações da Atenas SP 02 Empreendimentos Imobiliários (controladora) e as seguintes investidas controladas:

	Participação (%)	
	2025	2024
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda - SCP PSP – Lote 1	90,00	90,00
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda - SCP RSVP - Lote 3	80,00	80,00

### 2.4. Moeda funcional

As empresas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações contábeis.

### 2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações com liquidez em até 90 dias da data de aplicação, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

## 2.6. Contas a receber de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a percentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para *Impairment* de ativos financeiros.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação de Índices Contratuais e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

## 2.7. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento), incorridos durante o período de construção.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

## 2.8. Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivo circulante, se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, é apresentada como passivo não circulante.

É inicialmente reconhecida pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

## 2.9. Provisões

Reconhecidas quando a sociedade tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

A sociedade concede o exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A sociedade monitora mensalmente a evolução das margens de seus respectivos projetos e constitui provisão para perdas cuja margem acumulada apresenta negativas ao final de cada exercício.

## 2.10. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos nas demonstrações do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

A sociedade optou pelo regime especial de tributação - RET.

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS).

## 2.11. Capital social

É representado exclusivamente por quotas, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas quotas são demonstrados no patrimônio líquido.

## 2.12. Reconhecimento da receita

De acordo com o CPC 47, a receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da sociedade. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.15 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota explicativa nº 2.3.

Referidas orientações sobre o reconhecimento da receita vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações contábeis da sociedade.

A sociedade reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme a descrição a seguir:

### a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

- IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária, segundo os índices contratuais). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado a POC.

O encargo relacionado à comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não sendo incorporado ao preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante no seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo - IPCA ou do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M e sobre os quais passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

#### **b) Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida de acordo com o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária, acrescida de juros, os quais são apropriados proporcionalmente ao decorrer do tempo, em contrapartida à receita financeira.

## **2.13. Instrumentos Financeiros**

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

<b>Ativo/Passivo Financeiro</b>	<b>Classificação pelo CPC 48</b>
Títulos e valores mobiliários	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado

As contas a receber pela venda de imóveis em construção, classificadas como custo amortizado, correspondem à parcela da receita apropriada pela metodologia POC, que supera as parcelas já recebidas. Para essas contas a receber, a transferência da titularidade da unidade em construção apenas é efetuada por ocasião do recebimento integral do valor de venda, o que normalmente ocorre mediante o repasse do financiamento obtido pelo cliente junto às instituições financeiras.

Para o cálculo da provisão para distratos, a sociedade incorpora a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, conforme detalhamos na Nota 3.1.

## **2.14. Normas e interpretações novas e revisadas**

Principais normas e interpretações que entraram em vigor em 2025:

Alterações no CPC 48 e CPC 40 - São alterações para abordar questões identificadas durante a revisão pós implementação dos requisitos de classificação e mensuração do CPC 48 e CPC 40. A adoção é aplicável para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026 e a sociedade trabalhará na avaliação dos impactos

dessas alterações.

Alterações no CPC 51 – Trata da apresentação e divulgação de informações nas Demonstrações Contábeis. Introduz três categorias definidas para receitas e despesas, sendo classificadas em operacionais, de investimento ou de financiamento. Tal norma tem por objetivo melhorar a utilidade das informações divulgadas e fornecer aos investidores informações mais transparentes e comparáveis sobre o desempenho financeiro das empresas. A adoção se tornará obrigatória a partir de 1º de janeiro 2027 e a sociedade trabalhará na avaliação dos impactos de tais requisitos

### 3. Principais Estimativas e Julgamentos

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.

Com base em premissas, a sociedade faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais.

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos exercícios deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

#### 3.1 *Impairment* de contas a receber – Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente por meio da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vêm sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face à margem de lucro apropriada de contratos firmados:

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, são provisionados aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas;

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, embora não apresentem evidências objetivas de *impairment*, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas as provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo como contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) as rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido à potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “provisões”, no balanço patrimonial.

#### 3.2 Provisões para contingências

A sociedade está sujeita, no curso normal de seus negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias, trabalhistas, ambientais, societárias e de direito do consumidor, dentre outras. A sociedade reconhece provisões, e a avaliação da probabilidade de perda inclui a análise 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 internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como o prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas à determinação do imposto de renda e das contribuições: (i) social sobre o lucro; (ii) Programa de Integração Social (PIS) e Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na legislação tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que ela não coincide com aquela reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

### 3.3 Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis

No mínimo, ao final de cada exercício, a sociedade revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual corresponde ao maior valor entre o valor justo menos os custos de venda. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações contábeis para apurar se há indicativos de perda no valor recuperável. Caso sejam identificados indicativos de perda no valor recuperável do ativo, uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida, caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado, e a perda de valor reconhecida no resultado.

## 4. Gerenciamento de Riscos e Capital

O conglomerado ao qual a companhia pertence adota uma abordagem integrada de gestão de riscos, utilizando instrumentos que permitem a consolidação e o controle dos riscos relevantes enfrentados pelo grupo.

Essa abordagem visa organizar o processo decisório e definir mecanismos de controle para níveis de risco aceitáveis e compatíveis com o volume de capital disponível, alinhados à estratégia de negócios adotada.

O processo de gestão de riscos do conglomerado segue as melhores práticas de mercado e é constantemente atualizado, considerando a natureza dinâmica do mercado. A companhia, como parte do conglomerado, aplica essa abordagem integrada na gestão dos riscos de crédito, mercado, liquidez e operacional.

Informações detalhadas sobre o processo de gerenciamento de riscos e capital podem ser observadas no documento “Relatório de gestão de riscos e capital”, elaborado pelo conglomerado, do qual a companhia faz parte, com base no atendimento da Resolução BCB nº 54/2020, disponível no website de Relações com Investidores em <https://ri.bv.com.br/>.

## 5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Bancos	12	34	50	61
Aplicações financeiras (i)	6.946	38.361	48.355	74.938
<b>Total</b>	<b>6.958</b>	<b>38.395</b>	<b>48.405</b>	<b>74.999</b>

- (i) As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 98% a 100% (2024 – 100%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). As referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

## 6. Contas a receber

Os valores de contas a receber de clientes totalizam os montantes a seguir demonstrados e estão apresentados de acordo com os critérios utilizados para reconhecimento de receitas, conforme descrito na Nota nº 2.6 e, considerando que as obras estão concluídas, contemplando o valor integral referente às unidades vendidas.

	Consolidado	
	2025	2024
Contas a receber de clientes de incorporação	781	727
<b>Total</b>	<b>781</b>	<b>727</b>
<b>Circulante</b>	<b>401</b>	<b>214</b>
<b>Não circulante</b>	<b>380</b>	<b>513</b>

A Administração da sociedade tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar cobrança ativa, além de eventuais leilões ou distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os leilões ou distratos, essas unidades são realocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita a concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira às instituições financeiras.

O tratamento contábil da sociedade no leilão ou distrato de unidades é o da reversão da receita e dos custos acumulados anteriormente, registrados com base no andamento da obra do empreendimento, no momento da rescisão do contrato.

Distribuição do *aging* do contas a receber de clientes:

	Consolidado	
	2025	2024
<b>A vencer</b>		
até 180 dias	344	146
181 a 360	57	68
acima de 360 dias	380	513
<b>Contas a receber de clientes</b>	<b>781</b>	<b>727</b>

## 7. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar como segue:

	Consolidado	
	2025	2024
Imóveis a comercializar Lote 1 "Praça São Paulo" (i)	1.507	3.560
(-) <i>Impairment</i>	(601)	(1.239)
<b>Total</b>	<b>906</b>	<b>2.321</b>

(i) Inclui os encargos financeiros sobre os empréstimos e financiamentos destinados a esse empreendimento, sendo apropriados ao resultado conforme os percentuais de venda de cada projeto

### a) Movimentação do *impairment*

	Consolidado	
	2025	2024
<b>Saldo Inicial</b>	<b>(1.239)</b>	<b>(5.743)</b>
Reversão (i)	638	4.504
<b>Saldo final</b>	<b>(601)</b>	<b>(1.239)</b>

(i) Os efeitos no resultado são apresentados na linha de despesas por natureza (Nota Explicativa nº 15)

## 8. Investimento

Principais informações das participações societárias em sociedades controladas:

Controladas	Participação (%)		Patrimônio Líquido		Lucro/(Prejuízos) Líquidos do Exercício		Investimento	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 1	90,00	90,00	4.911	32.136	2.775	2.776	4.420	28.923
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 3	80,00	80,00	978	7.522	956	1.645	783	6.017
<b>Total</b>			<b>5.889</b>	<b>39.658</b>	<b>3.731</b>	<b>4.421</b>	<b>5.203</b>	<b>34.940</b>

### a) Movimentação dos investimentos 2025

	2024	Redução de Capital	Dividendos	Equivalência Patrimonial	2025
<b>Controladas</b>					
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 1 (i)	28.923	(27.000)	-	2.497	4.420
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 3 (ii)	6.017	(5.342)	(657)	765	783
<b>Total</b>	<b>34.940</b>	<b>(32.342)</b>	<b>(657)</b>	<b>3.262</b>	<b>5.203</b>

(i) redução de capital social no montante de R\$ 30.000, aprovados em 16 de dezembro de 2025.

(ii) redução de capital social no montante de R\$ 6.700, e distribuição de dividendos no valor de R\$ 822 aprovados em 16 de dezembro de 2025.

### b) Movimentação dos investimentos 2024

	2023	Equivalência Patrimonial	2024
<b>Controladas</b>			
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 1	26.424	2.499	28.923
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 3	4.702	1.315	6.017
<b>Total</b>	<b>31.126</b>	<b>3.814</b>	<b>34.940</b>

## 9. Fornecedores

Referem-se a posição em aberto dos fornecedores de serviços e matérias a pagar:

	Consolidado	
	2025	2024
Serviços	77	77
Materiais	184	184
<b>Total</b>	<b>261</b>	<b>261</b>

## 10. Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2025, a sociedade não possui saldo de provisão para contingências, (R\$ 13 em 2024 no consolidado). Adicionalmente, a sociedade tem ações de natureza cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela Administração como perdas possíveis, com base na avaliação de seus assessores legais, para os quais, conforme requerido pela prática contábil da sociedade, não há provisão constituída. O montante das causas com prognóstico de perda possível é de R\$ 67 (R\$ 62 em 2024).

## 11. Partes relacionadas

### 11.1 Partes relacionadas a receber

Em 16/12/2025 as sócias Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda e Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A., deliberaram:

Conforme 8º Aditamento do Instrumento de Constituição de Sociedade em Contas de Participação, a redução de capital social em R\$ 30.000 da controlada Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 1, passando o capital social da sociedade a ser de R\$ 46.000. Sendo os valores restituídos em 08/01/2026 a sócia Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A de R\$ 3.000 e a sócia Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda de R\$ 27.000.

Conforme 10º Aditamento do Instrumento de Constituição de sociedade em Contas de Participação, a redução de capital social em R\$ 6.678 da controlada Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 3, passando o capital social da sociedade a ser de R\$ 22. Sendo os valores restituídos em 08/01/2026 a sócia Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A de R\$ 1.336 e a sócia Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda de R\$ 5.342. Nessa mesma deliberação, as sócias aprovaram a distribuição de lucros do saldo remanescente da conta de lucros acumulados no valor de R\$ 822. A distribuição de lucros foi realizada as sócias em 08/01/2026 sendo R\$ 164 a sócia Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A e de R\$ 658 a Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

	Controladora					
	2025			2024		
	Atenas SP 02 Emp. Imobiliário Ltda – Lote 1	Atenas SP 02 Emp. Imobiliário Ltda – Lote 3	Total	Atenas SP 02 Emp. Imobiliário Ltda – Lote 1	Atenas SP 02 Emp. Imobiliário Ltda – Lote 3	Total
Devolução de Capital Social a Receber	27.000	5.342	32.342	-	-	-
Distribuição de Lucros a Receber	-	658	658	-	-	-
<b>Total</b>	<b>27.000</b>	<b>6.000</b>	<b>33.000</b>	-	-	-

## 11.2 Partes relacionadas a pagar

Referem-se a valores a pagar ao sócio em virtude da redução de capital social:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Banco Votorantim S.A.(i)	-	20.806	-	20.806
<b>Total</b>	-	<b>20.806</b>	-	<b>20.806</b>

(i) Os valores foram pagos em janeiro de 2025

### Remuneração da Administração

A Administração da sociedade é realizada no contexto da administração do Banco Votorantim S.A., não existindo pagamentos adicionais aos administradores pela sociedade, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

## 12. Patrimônio líquido

### 12.1. Capital Social

O capital social subscrito da Empresa é de R\$ 30.804 (R\$ 30.804 em 31 de dezembro de 2024), correspondendo a 30.804.625 quotas (30.804.325 quotas em 2024), no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, sendo o montante de R\$ 31.804, totalmente integralizado (R\$ 31.804 totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2024):

Sócios	2025		2024	
	Quantidade de quotas	Capital Social	Quantidade de quotas	Capital Social
Banco Votorantim S.A.	30.804.625	30.804	30.804.325	30.804
BVIA – BV Investimentos Alternativos e Gestão de Recursos S.A.	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>30.804.625</b>	<b>30.804</b>	<b>30.804.325</b>	<b>30.804</b>

## 12.2. Destinação do resultado

Dos lucros apurados, serão inicialmente deduzidos os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro. Os lucros remanescentes terão a aplicação deliberada pela maioria dos sócios, sendo admitida a distribuição desproporcional à participação de cada um no capital social. No exercício de 2025, não houve deliberação sobre aplicação de lucros remanescentes da controladora.

## 12.3. Participação de não controladores

	Lucro líquido		Patrimônio líquido	
	2025	2024	2025	2024
Henri Dunant S.A 12	469	607	687	4.718
<b>Total</b>	<b>469</b>	<b>607</b>	<b>687</b>	<b>4.718</b>

### Obrigações a pagar a não controladores

Referem-se a valores a pagar ao sócio não controlador em virtude da redução de capital social e distribuição de lucros:

Consolidado							
		2025			2024		
	Nota	Atenas SP 02 Emp. Imobiliário Ltda – Lote 1	Atenas SP 02 Emp. Imobiliário Ltda – Lote 3	Total	Atenas SP 02 Emp. Imobiliário Ltda – Lote 1	Atenas SP 02 Emp. Imobiliário Ltda – Lote 3	Total
Capital Social a Restituir	11.1	3.000	1.336	4.336	-	-	-
Distribuição de Lucros a Receber	11.1	-	164	164	-	-	-
<b>Total</b>		<b>3.000</b>	<b>1.500</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 13. Receita operacional líquida

Consolidado		
	2025	2024
Incorporação e venda de imóveis	1.320	5.024
Distratos de clientes	-	(301)
Tributos sobre venda (i)	(51)	(361)
<b>Total</b>	<b>1.269</b>	<b>4.362</b>

(i) Os saldos de tributos sobre a venda, incluem impostos correntes e diferidos.

## 14. Custos dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	2025	2024
Terrenos	(1.245)	(5.027)
Incorporação	(37)	(148)
Construção	(760)	(3.068)
Financeiro	(10)	(47)
<b>Total</b>	<b>(2.052)</b>	<b>(8.290)</b>

## 15. Despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Serviços de terceiros	(649)	(562)	(699)	(598)
Reversão de provisão para contingências	-	-	-	832
<i>Reversão de Impairment estoques a comercializar</i>	-	-	638	4.504
Comissões de vendas	-	-	(44)	(10)
Publicidade e propaganda	-	-	(132)	(176)
Outras Receitas e Despesas	475	(5)	938	3
<b>Total</b>	<b>(174)</b>	<b>(567)</b>	<b>731</b>	<b>4.555</b>

## 16. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Rendimento de aplicações financeiras	1.168	3.824	6.250	7.019
Outros	-	-	2	2
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>1.168</b>	<b>3.824</b>	<b>6.252</b>	<b>7.021</b>
Outros	-	-	(21)	(3)
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>(3)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>1.168</b>	<b>3.824</b>	<b>6.231</b>	<b>7.018</b>

## 17. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Reconciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social.

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Resultado antes da tributação	4.256	7.071	6.179	7.645
Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Imposto calculado à alíquota nominal de 34%	1.447	2.404	2.101	2.599
Redução na alíquota de imposto sobre regime especial de tributação do RET (PMCMV) e lucro presumido	-	-	(1.854)	(2.293)
Reconhecimento de diferenças temporárias dedutíveis, ou tributáveis, anteriormente não reconhecidas	(3.186)	(2.790)	(3.440)	(838)
<b>Imposto de renda e contribuição social - corrente</b>	<b>(1.739)</b>	<b>(385)</b>	<b>(3.193)</b>	<b>(532)</b>
Variação da receita de incorporação imobiliária reconhecida pelo regime de competência	-	-	1.288	4.667
<b>Despesa no resultado (diferido) calculado sobre a alíquota de 1,92% do RET (1,26% IRPJ e 0,66% CSLL)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>180</b>

## 18. Cobertura de seguros

A identificação, mitigação, gerenciamento de riscos e contratação de seguros são tratados pela sociedade para assegurar a contratação, a preço justo, das coberturas adequadas a cada contrato ou empreendimento, em valores suficientes para fazer face à indenização de eventuais sinistros.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor de cobertura de seguros da sociedade é considerado suficiente para fazer face a eventuais sinistros, as premissas não foram objetos de análise pelos auditores independentes.

## 19. Eventos subsequentes

Durante o período de exames das demonstrações contábeis da sociedade, que compreendem o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 até a data da emissão das demonstrações contábeis, a Administração da sociedade identificou os seguintes eventos relevantes que devem ser mencionados nas demonstrações financeiras:

- a) Em janeiro de 2026, a controlada Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 1, efetivou a restituição de valores de capital social a sócia Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A de R\$ 3.000 e a sócia Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda de R\$ 27.000, conforme deliberado na 8ª Alteração do Contrato Social da Empresa.
- b) Em janeiro de 2026, a controlada Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 3, efetivou a restituição de valores de capital social a sócia Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A de R\$ 1.336 e à sócia Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda de R\$ 5.342 e a distribuição de lucros à sócia Henri Dunant Empreendimento Imobiliário S.A de R\$ 164 e à sócia Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda de R\$ 658 conforme deliberado na 10ª Alteração do Contrato Social da Empresa.

\* \* \*