

Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580 ✉ contato@ceaflor.com.br 🌐 www.ceaflor.com.br



Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis de 31.12.2025

1. Contexto Operacional

A Ceaflor S/A, sociedade anônima de capital fechado, tem por objeto: a locação de imóveis próprios, podendo alugar ou ceder à posse de seu espaço para instalação de estabelecimentos de caráter comercial e lojas para que seus locatários ou cessionários, comerciantes de fato e de direito, possam promover as suas atividades. O prazo de duração da sociedade é por tempo indeterminado. A empresa foi constituída em 26 de abril de 2011, conforme Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 02 de junho de 2011.

2. Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas nas normas e pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e demais entidades regulatórias contábeis (CFC e IBRACON).

3. Principais Práticas Contábeis

A partir de 1º de janeiro de 2008, com adoção inicial da Lei nº 11.638/2007 e da Medida Provisória nº 449/2008 convertida em Lei nº 11.941/2009, como parte do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas internacionais de contabilidade, a CEAFLOR S/A demonstra que não houve ajustes com impacto em suas demonstrações contábeis.

A empresa atualmente está enquadrada no lucro presumido.

3.1. Ativo circulante: são demonstrados ao valor original de custo, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e remunerações auferidos até a data-base das demonstrações contábeis.

Composição de Bancos e Aplicações de Liquidez Imediata		
Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Bancos	2,00	30.468,13
Aplicações de Liquidez Imediata	1.926.368,04	140.028,71
T o t a i s	1.926.370,04	170.496,84

Composição de Outros Créditos		
Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Contas a Receber ¹	2.488.806,91	2.151.344,20
Adiantamento a fornecedores ²	128.108,65	106.065,30
Construtora P.H. Ltda. ³	4.634,66	4.634,66
Açovia Ltda. ⁴	535.714,29	535.714,29
Tributos a Recuperar/Compensar ⁵	34.042,75	34.092,75
T o t a i s	3.191.307,26	2.831.851,20

1 - refere-se a locação dos boxes e despesas rateadas a receber;

2 - refere-se a adiantamentos advocatícios para liquidação de pendências jurídicas na área nova e outros fornecedores;

3 - refere-se a Contrato de Empreitada de Construção Civil, finalizado no exercício de 2024;

Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580 **✉ contato@ceaflor.com.br** **🌐 www.ceaflor.com.br**



4 - refere-se a Contrato de Fabricação e Montagem da Cobertura;

5 - refere-se a créditos fiscais recuperáveis.

3.2. Despesas Pagas Antecipadamente: o montante de R\$ 237.573,60 se refere a juros financeiros e prêmios de seguros a serem apropriados em períodos seguintes.

Despesas Pagas Antecipadamente		
Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Seguro a apropriar ¹	149.983,39	1.771,00
Juros a apropriar - Desenvolve/SP CP ²	0,00	172.299,76
Juros a apropriar - Sicredi C 20720127-3 ³	0,00	63.502,84
Totais	149.983,39	237.573,60

1 - refere-se a Seguro a apropriar apólice nº 5177202312311556037;

2 - refere-se a juros apropriar sobre empréstimo desenvolve/SP CP – compra de terreno, a conta contábil foi transferida para o Passivo LP;

3 - refere-se a Juros sobre contrato Sicredi C/20720127-3, a conta contábil foi transferida para o Passivo LP.

3.3. Permanente: o imobilizado está demonstrado pelo valor original de aquisição ou formação e, ajustado ao valor de mercado quando for o caso, deduzido pela depreciação acumulada, observando-se as taxas admitidas pela legislação vigente.

3.3.1. Obras em Andamento: se refere a obras no “estacionamento” da “Fase 4”, que teve início em 2025 e foi concluída em 31/12/2025, sobre o saldo de 31/12/2025 no montante de R\$ 420.991,31.

3.3.2. Depreciação Edifício Prédio I e II: se refere à depreciação em 2025 do prédio I e II que foi definida junto à diretoria do CEAFLOR a alíquota de 2% ao ano.

3.4. Passivo Circulante: são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos ou atualizações monetárias incorridas dentro do período de competência e, liquidáveis durante o ciclo operacional normal da sociedade.

Composição do Passivo Circulante		
Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Empréstimos Nacionais CP ¹	817.072,44	(293.786,28)
Fornecedores Nacionais ²	602.337,49	736.382,86
Obrigações Fiscais/Sociais ³	1.007.812,19	851.174,09
Contas a Pagar ⁴	1.616.509,14	972.243,76
Seguros a Pagar ⁵	110.315,89	1.239,70
Dividendos a pagar ⁶	0,00	16.617,35
Totais	4.154.047,15	2.283.871,48

1 - refere-se ao empréstimo da Desenvolve-SP, Sicredi e Juros Apropriar;

2 - refere-se aos fornecedores de materiais e/ou serviços para obras e atividades da empresa;

3 - refere-se a tributos federais, municipais e encargos trabalhistas;

4 - refere-se a Contrato de Fabricação, cartão de crédito e valores ref. rateio;

5 - refere-se a seguro patrimonial a pagar;

Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580 ✉ contato@ceaflor.com.br 🌐 www.ceaflor.com.br



6 - refere-se a dividendos pagos aos acionistas, que em 2025 foi pago na sua totalidade.

- 3.5. Passivo Não Circulante:** compõe-se da Cédula de Crédito Bancário com recursos do BNDES contratado em 27/01/2017 junto ao Desenvolve SP - Agência de Desenvolvimento Paulista com vencimento final em 15/03/2027 e as parcelas de longo prazo do contrato n° C20720127-3 junto ao SICREDI.

Composição do Passivo Exigível a Longo Prazo		
Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Empréstimos Nacionais ¹	2.449.839,29	5.246.030,22
(-) Juros Apropriar ²	(695.790,74)	(587.572,40)
Totais	1.754.048,55	4.658.457,82

1 - refere-se ao empréstimo da Desenvolve-SP, Sicredi a Longo Prazo;

2 - refere-se aos Juros Apropriar a Longo Prazo, teve correção da taxa Selic.

- 3.6. Capital Social:** Em 26/04/2025 foi deliberado a integralização do montante total de R\$ 6.587.245,52 valor esse oriundo da Reserva para Futuro Aumento de Capital - R\$ 6.208.863,38; Reserva de Capital - Boxes Fase Ampliada = R\$ 48.810,00 e Reserva de Capital Ações Tipo 2 = R\$ 329.572,14; passando o novo Capital Social a ser de R\$ 79.350.245,52.

Composição do PL – Capital Social		
Descrição	31.12.2025	01.01.2025
Capital social ¹	79.350.245,52	72.763.000,00
Totais	79.350.245,52	72.763.000,00

1 - refere-se Capital Social.

- 3.7. Reservas de Capital:** No exercício de 2025 foi integralizado na sua totalidade no valor de R\$ 16.587.245,52, para conta de capital social, divididos em: Reserva para futuro aumento de capital = R\$ 6.208.863,38; Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada = R\$ 48.810,00 e Reserva de Capital Ações Tipo 2 = R\$ 10.329.572,14.

Composição do PL – Reservas de Capital		
Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Reserva para Futuro Aumento de Capital ¹	0,00	6.208.863,38
Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada ²	0,00	48.810,00
Reserva de Capital Ações Tipo 2 ³	0,00	10.329.572,14
Totais	0,00	16.587.245,52

1 - refere-se Reserva de Capital - Futuro Aumento de Capital;

2 - refere-se Reserva de Capital - Boxes Fase Ampliada;

3 - refere-se Reserva de Capital – Ações Tipo 2.

- 3.8. Reserva legal:** foi constituída no valor de R\$ 516.039,29 (5% sobre o lucro apurado em 2025).

- 3.9. Ações em Tesouraria:** composta por recompra de ações dos acionistas que se retiraram da sociedade, para manter sob a custódia da Ceaflor S/A.

Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580

✉ contato@ceaflor.com.br

🌐 www.ceaflor.com.br



3.10. Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL:

O resultado do exercício de 2025 e de R\$ 10.320.785,84 sendo utilizado do saldo 5% para reserva legal o que corresponde R\$ 516.039,29 resultando no saldo final do lucro do exercício de 2025 no valor de R\$ 9.804.746,55.

3.11. Despesas financeiras: os valores contabilizados como “descontos concedidos” referem-se ao desconto concedido aos locatários no pagamento do aluguel. A conta “juros s/ empréstimos e financiamento” são os valores dos juros apropriados dos financiamentos junto aos bancos Bradesco, Sicredi e Desenvolve SP. “Juros passivos - aquisição terreno” referem-se aos juros sobre as parcelas pagas em 2025 do terreno com matrícula 13.116.

3.12. PIS-PASEP e COFINS: foram constituídas provisões a alíquota de 0,65% para PIS-PASEP e 3% para COFINS.

3.13. Imposto de Renda e Contribuição Social: a provisão para imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10%, quando aplicável. A provisão para contribuição social é calculada sobre o lucro tributável, considerando a alíquota de 9%.

3.14. Receitas Operacionais: receitas de aluguéis sobre locação dos boxes referente a 2025.

3.15. A Administração da Entidade declara de forma explícita e sem reservas, que as Demonstrações Financeiras estão em conformidade com a regulamentação emanada do Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), bem como, que é responsável pelo conteúdo dos documentos contidos neste arquivo, e por consequência, pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotada no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções. A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Administrador da empresa em 26 de janeiro de 2026.

4. Contingências

4.1. As declarações de renda dos últimos cinco exercícios sociais estão sujeitas a revisão e aprovação pelas autoridades fiscais. Outros impostos e contribuições estão também sujeitos a revisão e aprovação pelos órgãos competentes, por períodos variáveis de tempo.

5. Prestação de Outros Serviços e Política de Independência do Auditor

5.1. Informamos que a empresa contratada para auditoria das demonstrações financeiras da Sociedade não prestou no período outros serviços que não sejam de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho e nem exercer funções

Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580 ✉ contato@ceaflor.com.br 🌐 www.ceaflor.com.br



gerenciais no seu cliente ou promover o interesse deste.

6. Eventos subsequentes à data do balanço

6.1. Até a emissão dessas notas explicativas e das demonstrações financeiras, não ocorreram fatos relevantes que merecessem comentários e/ou evidenciação.



ANTONIO CARLOS RODRIGUES
DIRETOR EXECUTIVO E
PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



OLGA YOSHIKO KAMAKAWA
Contadora
CT CRC: 1SP074155/O-1