

PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ Nº 33.325.170/0001-03

NIRE: 43.300.062.988

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
CIRCULANTE	17.181.919,08	10.738.659,68
BANCOS CONTA APLICAÇÃO	1.107,27	17.392,98
IMPOSTOS A RECUPERAR	59.261,98	1,75
ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	328.768,59	927.193,83
ESTOQUES	16.792.781,24	9.794.071,12
TOTAL DO ATIVO	17.181.919,08	10.738.659,68

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2025.

Rodrigo Librelotto Westphalen
CPF: 673.731.350-72
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043049/O-9
Contador(a)

PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ Nº 33.325.170/0001-03

NIRE: 43.300.062.988

BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
CIRCULANTE	154.121,02	182.171,85
FORNECEDORES	134.415,12	169.478,23
OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER	-	5.500,00
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER	19.705,90	7.193,62
NÃO-CIRCULANTE	3.000,00	18.282,00
OUTRAS OBRIGAÇÕES	3.000,00	18.282,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	17.024.798,06	10.538.205,83
CAPITAL SOCIAL	10.000,00	10.000,00
ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	17.157.949,50	10.637.404,16
PREJÚÍZOS ACUMULADOS	(143.151,44)	(109.198,33)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	17.181.919,08	10.738.659,68

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2025.

Rodrigo Librelotto Westphalen
CPF: 673.731.350-72
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043049/O-9
Contador(a)

PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ Nº 33.325.170/0001-03

NIRE: 43.300.062.988

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
RECEITA LIQUÍDA OPERACIONAL	-	-
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	(104.639,41)	(18.787,60)
DESPEAS COM VENDAS	(63.141,00)	-
DESPEAS COM TERCEIROS	(40.584,30)	(17.786,65)
DESPEAS GERAIS	(1.111,57)	(360,00)
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	-	241,86
RECEITAS FINANCEIRAS	197,46	(882,81)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(104.639,41)	(18.787,60)

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2025.

Rodrigo Librelotto Westphalen
CPF: 673.731.350-72
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043049/O-9
Contador(a)

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025**

	2025	2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do período	(111.362,58)	(22.414,66)
Ajustes Credores de Exercícios Anteriores	77.409,47	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	(33.953,11)	(22.414,66)
(Aumento) Redução em impostos a recuperar	(59.260,23)	(1,75)
(Aumento) Redução em contas a receber e outros	598.425,24	(759.115,58)
(Aumento) Redução nos estoques	(6.998.710,12)	(3.367.932,32)
Aumento (Redução) em fornecedores	(35.063,11)	137.567,69
Aumento (Redução) em obrigações tributárias a recolher	12.512,28	7.193,62
Aumento (Redução) em obrigações sociais a recolher	(5.500,00)	5.500,00
Aumento (Redução) em Adiantamento de clientes	(15.282,00)	18.282,00
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	(6.536.831,05)	(3.980.921,00)
FLUXO DE CAIXA ANTES DOS ITENS EXTRAORDINÁRIOS	(6.536.831,05)	(3.980.921,00)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(6.536.831,05)	(3.980.921,00)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de ações/cotas	6.520.545,34	3.979.007,50
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	6.520.545,34	3.979.007,50
Redução nas Disponibilidades	(16.285,71)	(1.913,50)
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	17.392,98	19.306,48
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	1.107,27	17.392,98

PORTO ALEGRE, 10 de Abril de 2026

RODRIGO LIBRELOTTO WESTPHALEN
Diretor
CPF: 673.731.350-72

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA
Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9
CPF: 232.381.600-44

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Histórico	CAPITAL REALIZADO		LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS		Total
	Capital Social	AFAC	Lucros Acumulados	(-) Prejuízos Acumulados	
Saldo em 31/12/2023	10.000,00	6.658.396,66		(86.783,67)	6.581.612,99
Adiantamento Futuro Aumento de Capital		3.979.007,50			3.979.007,50
Resultado do Exercício	0,00	0,00	0,00	(22.414,66)	(22.414,66)
Saldo em 31/12/2024	10.000,00	10.637.404,16		(109.198,33)	10.538.205,83
Adiantamento Futuro Aumento de Capital		6.520.545,34			6.520.545,34
Resultado do Exercício			139.970,37	(251.332,95)	(111.362,58)
Retificações de Exercícios Anteriores	0,00	0,00		77.409,47	77.409,47
Saldo em 31/12/2025	10.000,00	17.157.949,50	139.970,37	(283.121,81)	17.024.798,06

RODRIGO LIBRELOTTO WESTPHALEN
Diretor
CPF: 673.731.350-72

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA
Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9
CPF: 232.381.600-44

PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 33.325.170/0001-03
NIRE: 433.000.629-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.
(Valores expressos em reais).

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa, com sede na Avenida Carlos Gomes, 258, conj. 805, bairro Boa Vista, em Porto Alegre, Rio Grande do Sul, é uma sociedade limitada, constituída em 11 de abril de 2019 e tem por objeto: A incorporação de empreendimentos imobiliários e compra e venda de imóveis próprios.

2. PRINCIPAIS DIRETRIZES CONTÁBEIS

(a) Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as quais abrangem a legislação societária e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

A administração concluiu que as demonstrações contábeis apresentam, de forma apropriada, a posição financeira e patrimonial, o desempenho e os fluxos de caixa da entidade. Oportunamente decidem por manter a continuidade operacional da empresa, visando otimizar os resultados futuros;

(b) Estoques – Imóveis em Estudo

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro de financiamento (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

(c) Direitos e Obrigações

Os direitos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos. As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais auferidos.

(d) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados e sempre que devidos provisionados trimestralmente com base no Lucro Presumido

(e) Apuração do resultado

As receitas e despesas estão demonstradas obedecendo ao regime de competência.

PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 33.325.170/0001-03
NIRE: 433.000.629-88

(e) Ativos e passivos contingentes

Conforme as práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes, a empresa não possui expectativas de ganhos ou perdas, desta forma não constitui provisão para contingências.

(g) Eventos Subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem citados nesta nota.

3. DISPONIBILIDADES

Compõe as disponibilidades o caixa que está representado pelo saldo dos recursos disponíveis em moeda corrente nacional na data de seu fechamento.

DISPONIBILIDADES	2025	2024
BANCOS CONTA APLICAÇÃO	1.107,27	17.392,98
BANCO DO BRASIL S/A	1.107,27	17.392,98
TOTAL	1.107,27	17.392,98

4. IMPOSTOS A RECUPERAR

O saldo deste grupo está composto pelos valores demonstrados abaixo:

IMPOSTOS A RECUPERAR	2025	2024
IR RETIDO NA FONTE S/ APLICAÇÕES FINANCEIRAS	-	1,75
ISSQN A RECUPERAR	59.261,98	-
TOTAL	59.261,98	1,75

5. OUTROS CRÉDITOS

O saldo deste grupo está composto pelos adiantamentos a fornecedores, com saldo em 31 de dezembro de 2025 de R\$ 328.768,59 e R\$ 927.193,83 em 31 de dezembro de 2024.

6. ESTOQUES

O estoque da empresa é composto de imóveis em viabilidade, possuindo saldo em 31 de dezembro de 2025 de R\$ 16.792.781,24 e R\$ 9.794.071,12 em 31 de dezembro de 2024.

7. FORNECEDORES

O saldo dessa conta corresponde ao valor a pagar da empresa junto aos seus fornecedores de materiais e prestadores de serviços. A contabilização é feita através do crédito da conta do fornecedor no momento do registro da nota fiscal de entrada e do débito no momento do pagamento. Saldo a pagar de R\$ 134.415,15 em 31 de dezembro de 2025 e de R\$ 169.478 em 31 de dezembro de 2024.

PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 33.325.170/0001-03
NIRE: 433.000.629-88

8. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER

Composto pelos valores a recolher de impostos municipais e federais retidos sobre serviços tomados conforme demonstrado a seguir:

OBRIGAÇÕES TRIBUTARIAS	2025	2024
ISSQN A RECOLHER	-	7.191,17
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	6,85	2,45
TRIBUTOS FEDERAIS A RECOLHER	19.699,05	-
TOTAL	19.705,90	7.193,62

9. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Composto pelos valores recebidos a título de adiantamento de clientes apresentando o montante em 31 de dezembro de 2025 de R\$ 3.000,00 e R\$ 18.282,00 em 31 de dezembro de 2024.

10. CAPITAL SOCIAL

O capital social da empresa está representado por 10.000 quotas de R\$ 1,00 cada no valor total de R\$ 10.000,00, em 31 de dezembro de 2025.

11. ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Valores recebidos de acionistas, apresentando R\$ 17.157.949,50 em 31 de dezembro de 2025 e R\$ 10.637.404,16 em 31 de dezembro de 2024.

ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	2025	2024
AFAC - AIRES ERNESTO GIARETTA	1.908.695,14	1.266.686,82
AFAC - GIOVANI ROBERTO BRESOLIN	5.189.687,59	3.347.387,59
AFAC - LIBRELOTTO PARTICIPAÇÕES LTDA	10.059.566,77	6.023.329,75
TOTAL	17.157.949,50	10.637.404,16

12. PREJUÍZOS ACUMULADOS

A empresa apresenta um prejuízo acumulado no valor de R\$ 143.151,44 (cento e quarenta e três mil cento e cinquenta e um reais e quarente e quatro centavos) em 31 de dezembro de 2025.

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2025.

Rodrigo Librelotto Westphalen
CPF 673.731.350-72
Sócio Administrador

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 43.049
Contador