

## **Demonstrações Financeiras**

### **CDNL Administração de Bens S.A.**

31 de dezembro de 2025

#### **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO:**

**Senhores acionistas: Em cumprimento ao que dispõe nossos Estatutos e a Lei vigente, levamos a seu conhecimento e apresentação dos dados de Balanço Patrimonial e demais demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.**

## CDNL Administração de Bens S.A.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativos		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	22.283	12.301
Aplicações financeiras	75	652
Contas a receber de clientes	2.172	1.943
Impostos a recuperar	53	-
Despesas antecipadas	136	207
Total do ativo circulante	<u>24.719</u>	<u>15.103</u>
Não circulante		
Impostos a recuperar	1.550	1.550
Propriedades para investimento	161.222	113.710
Total do ativo não circulante	<u>162.772</u>	<u>115.260</u>
Total do ativo	<u>187.491</u>	<u>130.363</u>

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	4.022	343
Impostos e contribuições a recolher	177	103
IRPJ e CSLL a recolher	750	696
Dividendos a pagar	3.262	3.355
Total do passivo circulante	<u>8.211</u>	<u>4.497</u>
Não circulante		
Contingências	1.449	1.091
Adiantamento de contas a receber	108.178	65.178
Recompra de ações a pagar	833	1.250
Dividendos a pagar	25.736	-
Total do passivo não circulante	<u>136.196</u>	<u>67.519</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	39.171	39.171
Ações em tesouraria	-	(4.976)
Reservas de lucros	3.913	24.176
Transação e reserva de capital	-	(24)
Total do patrimônio líquido	<u>43.084</u>	<u>58.347</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>187.491</u></u>	<u><u>130.363</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CDNL Administração de Bens S.A.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita líquida	22.757	22.360
Custo dos serviços prestados	(6.305)	(5.226)
Lucro bruto	<u>16.452</u>	<u>17.134</u>
Despesas operacionais		
Administrativas e gerais	(631)	(487)
Outras despesas operacionais líquidas	(723)	(636)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos	<u>15.098</u>	<u>16.011</u>
Receitas financeiras	1.727	1.033
Despesas financeiras	(9)	(14)
Receitas financeiras líquidas	<u>1.718</u>	<u>1.019</u>
Resultado antes dos impostos	<u>16.816</u>	<u>17.030</u>
Imposto de renda e contribuição social	(3.081)	(2.905)
Lucro líquido do exercício	<u>13.735</u>	<u>14.125</u>
Resultado por ação		
Resultado por ação básico (em R\$)	<u>0,39</u>	<u>0,37</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CDNL Administração de Bens S.A.

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

	Reserva de Lucros					Transação e reserva de capital	Patrimônio líquido total
	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de retenções de lucros	Lucros acumulados		
Saldos em 31 de dezembro de 2023	39.171	-	998	12.408	-	-	52.577
Destinações:							
Lucro do exercício de 2024	-	-	-	-	14.125	-	14.125
Reserva Legal	-	-	706	-	(706)	-	-
Recompra de ações próprias	-	(4.976)	-	-	-	-	(4.976)
Deságio da recompra de ações	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Dividendos	-	-	-	-	(3.355)	-	(3.355)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	10.064	(10.064)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	39.171	(4.976)	1.704	22.472	-	(24)	58.347
Destinações:							
Lucro do exercício de 2025	-	-	-	-	13.735	-	13.735
Reserva Legal	-	-	687	-	(687)	-	-
Deságio da recompra de ações	-	-	-	-	(24)	24	-
Cancelamento de ações em tesouraria	-	4.976	-	(4.976)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(3.262)	-	(3.262)
Dividendos intermediários	-	-	-	-	(8.240)	-	(8.240)
Dividendos complementares	-	-	-	(17.496)	-	-	(17.496)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	1.522	(1.522)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	39.171	-	2.391	1.522	-	-	43.084

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CDNL Administração de Bens S.A.

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	16.815	17.030
Ajustes por:		
Depreciação	3.516	3.420
Rendimentos sobre aplicações financeiras	(1.596)	(924)
Resultado na alienação / baixa de propriedade de investimento	157	-
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	(229)	(380)
Fornecedores	3.679	(930)
Outras contas a receber	(317)	(255)
Aumento em adiantamento de contas a receber	43.000	-
Outras contas a pagar	(26.538)	789
Caixa proveniente das atividades operacionais	38.487	18.750
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.744)	(2.057)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	35.743	16.693
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Rendimentos sobre investimentos financeiros	1.596	394
Aplicações de investimentos financeiros	578	271
Aquisições para propriedades para investimento	(24.580)	(382)
Caixa líquido proveniente nas atividades de investimento	(22.406)	283
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de dividendos	(3.355)	(2.937)
Recompra de ações próprias	-	(5.000)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamentos	(3.355)	(7.937)
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa no exercício	9.982	9.039
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	12.301	3.262
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	22.283	12.301

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CDNL Administração de Bens S.A.**

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

### **1. Contexto operacional**

A CDNL Administração de Bens S.A. (a “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede localizada na cidade de Esteio (RS). A sociedade tem como objeto social a compra, venda, locação e administração de bens móveis e imóveis, próprios ou de terceiros, podendo, ainda, participar de outras sociedades empresárias.

### **2. Base de preparação**

a) Declaração de conformidade (com relação às normas CPC - BR GAAP)

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o BR GAAP, com base nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e em conformidade com as Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### **3. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

### **4. Políticas contábeis materiais**

As políticas contábeis, descritas em detalhes abaixo, têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a) Receita de aluguel de propriedades para investimento

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita operacional pelo método linear durante o prazo do arrendamento.

b) Propriedades para investimento

A propriedades para investimento é inicialmente mensurada pelo custo. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado. A Companhia adota a realização no seu resultado da depreciação das propriedades para investimento.

## **CDNL Administração de Bens S.A.**

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

### **5. Patrimônio líquido**

i) Capital social

O capital social subscrito é de R\$39.171 em 31 de dezembro de 2025 e 2024, composto por 23.105.595 ações ordinárias nominativas e por 11.672.599 ações preferenciais nominativas.

As demonstrações financeiras completas foram auditadas por auditores independentes com parecer sem ressalva e encontram-se disponíveis aos senhores acionistas na sede da Companhia.

#### **Diretoria**

Dante Bettanin - Diretor Presidente

João Paulo Dall'Agnol - Diretor

Alexandre Tulini - Diretor

Sergio Marques Dias - Diretor

Evandro Leorato Machado - Diretor

#### **Rômulo Freitas Isoppo**

Contador

CRC-RS-071144/O-0