

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de Dezembro de 2025



CIA SPE BRASIF
EMPREENDIMENTO BRASILIA ETAPA II

BRASIF
IMOBILIÁRIO

EMPRESAS
BRASIF

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs.
Diretores e Acionistas
Cia SPE Brasif Empreendimento Brasília Etapa II
Rio de Janeiro - RJ

Opinião sem ressalva

1. Examinamos as demonstrações contábeis da Cia SPE Brasif Empreendimento Brasília Etapa II, 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 o resumo das principais políticas financeiras.
2. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cia SPE Brasif Empreendimento Brasília Etapa II, 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 financeiras adotadas no Brasil.

Base para opinião sem ressalva

3. 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 contábeis”. Somos independentes em relação à Sociedade, 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, 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 e da governança pelas demonstrações contábeis

4. A administração é responsável pela elaboração adequada da apresentação das demonstrações contábeis de acordo as práticas financeiras 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.
5. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade 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 ou cessar

suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

7. Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam 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 conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.
8. 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 contábeis, 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.
 - Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria, para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional. Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objeto de apresentação.
9. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

10. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e, comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2026.



PREMIUMBRAVO
Auditores Independentes
CRC- RJ 004216/8



LUIS AURÊNIO BARRETTO
Contador
CRC-RJ 076875/0

CIA SPE BRASIF EMPREENDIMENTO BRASILIA ETAPA II

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2025	2024
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	541	117
Contas a receber – Parte relacionada	7 e 9	-	593
Impostos a recuperar		6	10
Total circulante		<u>547</u>	<u>720</u>
Não circulante			
Investimento	8	<u>2.806</u>	<u>3.064</u>
Total não circulante		<u>2.806</u>	<u>3.064</u>
Total do ativo		<u>3.353</u>	<u>3.784</u>
Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante			
Obrigações fiscais		<u>2</u>	<u>185</u>
Total circulante		<u>2</u>	<u>185</u>
Patrimônio Líquido			
Capital social	10	39.035	39.035
Prejuízos acumulados		(35.684)	(35.436)
Total patrimônio líquido		<u>3.351</u>	<u>3.599</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>3.353</u>	<u>3.784</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF EMPREENDIMENTO BRASILIA ETAPA II

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores por ação)

	Nota explicativa	2025	2024
Resultado de equivalência patrimonial	8	<u>(258)</u>	<u>(3.640)</u>
Prejuízo bruto		(258)	(3.640)
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com serviços de terceiros		(39)	(35)
Despesas gerais		(1)	(2)
Outras receitas	12	<u>(3)</u>	<u>537</u>
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		<u>(301)</u>	<u>(3.140)</u>
Receitas financeiras		58	10
Despesas financeiras		<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Resultado financeiro		<u>57</u>	<u>9</u>
Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(244)</u>	<u>(3.131)</u>
Imposto de renda e contribuição social	(13)	<u>(4)</u>	<u>(137)</u>
Prejuízo líquido do exercício		<u>(248)</u>	<u>(3.268)</u>
Resultado por ação (R\$) - básico e diluído		<u>(1,91)</u>	<u>(25,07)</u>
Quantidade média ponderada de ações durante o exercício		<u>130.373</u>	<u>130.373</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF EMPREENDIMENTO BRASILIA ETAPA II

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Prejuízo do exercício	<u>(248)</u>	<u>(3.268)</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(248)</u></u>	<u><u>(3.268)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF EMPREENDIMENTO BRASILIA ETAPA II

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>39.035</u>	<u>(32.168)</u>	<u>6.867</u>
Prejuízo do exercício	-	(3.268)	(3.268)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>39.035</u>	<u>(35.436)</u>	<u>3.599</u>
Prejuízo do exercício	-	(248)	(248)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	<u>39.035</u>	<u>(35.684)</u>	<u>3.351</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF EMPREENDIMENTO BRASILIA ETAPA II

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo líquido do exercício		(248)	(3.268)
Ajustes para conciliar o lucro líquido:			
Resultado de equivalência patrimonial	7	258	3.640
Imposto de renda e contribuição social	13	<u>4</u>	<u>137</u>
		14	509
Variações nos ativos e passivos:			
Contas a receber		593	(593)
Impostos a recuperar		4	6
Obrigações fiscais		<u>(187)</u>	<u>48</u>
		410	(539)
Fluxo de caixa líquido gerado (usado) nas atividades operacionais		<u>424</u>	<u>(30)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>424</u></u>	<u><u>(30)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		117	147
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		<u>541</u>	<u>117</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>424</u></u>	<u><u>(30)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF EMPREENDIMENTO BRASÍLIA ETAPA II

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cia SPE Brasif Empreendimento Brasília Etapa II, é uma sociedade de propósito específico e tem como objeto social o planejamento, a promoção e a implantação de empreendimento imobiliário, seja de loteamento, com base na Lei nº 6.766/79 e posteriores alterações, ou condomínio, sob o regime de incorporação imobiliária, previsto na lei nº 4.591/64 e posteriores alterações, em área de propriedade da Buriti Empreendimentos imobiliários da SPE Alphaville Brasília Etapa II Empreendimento Imobiliário Ltda, podendo, no desenvolvimento de suas atividades participar de consórcios como consorciada ou deter participações no capital social de outras sociedades.

Em 10 de agosto de 2012, a Sociedade e a Alphaville Urbanismo S.A. constituíram a Sociedade em Conta de Participação SPC Alphaville Brasília Etapa II – Fase II e III, para o desenvolvimento, implementação e comercialização do empreendimento imobiliário Alphaville Residencial II. Atualmente, restam 46 lotes a comercializar.

Em 2 de dezembro de 2015, a Sociedade e a Alphaville Urbanismo S.A. constituíram a Sociedade em Conta de Participação SPC Alphaville Brasília Etapa II – Comercial e Empresarial, para o desenvolvimento, implementação e comercialização do empreendimento imobiliário Alphaville Brasília Comercial e Empresarial. Até o término do exercício de 2018 o empreendimento imobiliário não havia sido concluído. Em 2018 o empreendimento, estrategicamente, teve suas atividades imobiliárias interrompidas.

Reforma tributária

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar 214, primeira regulamentação da reforma tributário.

O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido ("IVA dual") em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, COFINS, ICMS e ISS. Foi também criado um Imposto Seletivo ("IS") - de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de LC.

Haverá um período de transição de 2026 até 2032, em que os dois sistemas tributários - antigo e novo - coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por LC. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras atuais.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas contábeis expedidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Essas práticas contábeis adotadas no Brasil estão substancialmente alinhadas com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB.

A emissão das demonstrações financeiras foram autorizadas pela administração da Companhia em 27 de março de 2026.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas Demonstrações Financeiras são definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

3.2 Investimento societário

Os investimentos societários são registrados pelo método de equivalência patrimonial.

3.3 Empreendimento controlado em conjunto (“*joint ventures*”)

Em conformidade com o CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto, a Sociedade reconhece as transações da operação com a SPE Alphaville Brasília II – Fase I (Empreendimento controlado em conjunto - “*joint ventures*”), pelo método de equivalência patrimonial. Por esse método, um investimento é reconhecido inicialmente no balanço patrimonial ao custo e ajustado em seguida para reconhecer a participação da Sociedade no resultado e em outros resultados abrangentes da *joint ventures*, quando aplicável..

3.4 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

3.5 Tributação

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável anual.

Impostos diferidos ativos e passivos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias e/ou prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros e que podem sofrer alterações.

3.6 Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.7 Determinação do valor justo

Diversas políticas e divulgações contábeis das Sociedades exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

- a) Caixa e equivalentes de caixa – São definidos como ativos destinados a negociação. Os valores contábeis informados no balanço patrimonial aproximam-se dos valores justos em virtude do curto prazo de vencimentos desses instrumentos.

- b) Contas a receber, outros recebíveis, partes relacionadas e outras contas decorrentes das operações da Sociedade: o seu valor justo é estimado como valor presente de fluxo de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.

3.8 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando da assinatura, por parte da Sociedade, de contratos de prestação de serviços, empréstimos, financiamentos, mútuos, e outros instrumentos afins.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, incluindo os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros.

3.9 Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros “disponíveis para venda” e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade para a qual foram adquiridos e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações normais correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Seguem abaixo os princípios de reconhecimento e mensuração dos ativos financeiros:

- a) *Método de juros efetivos* - O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente.
- b) *Empréstimos e recebíveis* - Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis (inclusive contas a receber de clientes) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.

A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o reconhecimento dos juros seria imaterial. A Sociedade não possui empréstimos e não tem o costume de cobrar juros sobre seus recebíveis em atraso.

- c) *Redução ao valor recuperável de ativos financeiros* - Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro

como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo. Uma evidência objetiva pode incluir:

- i) Dificuldade financeira significativa do emissor ou contraparte; ou
- ii) Violação de contrato, como uma inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal; ou
- iii) Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; ou
- iv) Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do contas a receber é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

- d) *Baixa de ativos financeiros* - Na baixa de um ativo financeiro, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

3.10 Passivos financeiros

Seguem abaixo os princípios de reconhecimento e mensuração dos passivos financeiros da Sociedade:

- a) *Outros passivos financeiros* - Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.
- b) *Baixa de passivos financeiros* - A Sociedade baixa passivos financeiros somente quando as obrigações da Sociedade são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS NA APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS

Na aplicação das políticas contábeis da Sociedade descritas na nota explicativa nº 3, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas

e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

4.1 Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir está apresentado o principal julgamento, exceto aquele que envolve estimativas (vide nota explicativa nº 4.2), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Sociedade e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas Demonstrações Financeiras.

4.2 Principais fontes de incerteza nas estimativas

A seguir, está apresentada a principal premissa a respeito do futuro e outras principais origens da incerteza nas estimativas no final de cada período de relatório, que podem levar a ajustes significativos nos valores contábeis dos ativos e passivos no próximo exercício.

- a) *Avaliação de instrumentos financeiros* - Conforme descrito nas notas explicativas 3 e 11, a Sociedade usa técnicas de avaliação que incluem informações que não se baseiam em dados observáveis de mercado para estimar o valor justo de determinados tipos de instrumentos financeiros. A nota explicativa 11 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas.

5. NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES AINDA NÃO EFETIVAS

Enquanto aguarda a aprovação das normas internacionais pelo CPC, a Sociedade está procedendo sua análise sobre os impactos desses novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras.

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Sociedade, estão descritas a seguir. A Sociedade pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- CPC 02 (IAS 21) – Efeitos das alterações das taxas de câmbio: falta de permutabilidade – A alteração define critérios para identificar quando uma moeda não é permutável e estabelece como determinar a taxa de câmbio aplicável nesses casos, além de exigir divulgações adicionais sobre seus efeitos nas demonstrações contábeis. A aplicação é retrospectiva, sem reexpressão do comparativo. A norma não gerou impactos nas demonstrações financeiras. Com vigência a partir de 01/01/2026.

- CPC 51 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis - substitui o CPC 26 (R1) e alinha o Brasil à IFRS 18. A norma altera a estrutura de apresentação das demonstrações contábeis e introduz novos requisitos de agregação, desagregação e divulgação. Com vigência a partir de 01/01/2027.
- Pronunciamentos Técnicos nº 28 (R28) – CPC - Ajusta diversos CPCs para adequação ao CPC 51. As alterações são principalmente de apresentação e terminologia. Com vigência futura, conforme regulamentação dos órgãos competentes.
- Revisão NBC 31 – CFC - Incorpora ao conjunto das NBCs as alterações da Revisão CPC 28. Com vigência futura, conforme cronograma do CFC.
- Outros documentos emitidos com vigência futura – OCPC10 Créditos de Carbono e CBPS 01 e 02.

6. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui depósitos bancários, e aplicações financeiras de liquidação imediata. O saldo dessa conta no final do período de relatório, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa pode ser conciliado com os respectivos itens dos balanços patrimoniais, como demonstrado a seguir:

	2025	2024
Bancos	1	1
Aplicações financeiras	540	116
Total	<u>541</u>	<u>117</u>

7. CONTAS A RECEBER – PARTE RELACIONADA

	2025	2024
Contas a receber (Parte relacionada) (a)	-	593
Total	<u>-</u>	<u>593</u>

(a) Refere-se a um acordo entre os acionistas de compensação financeira de uma cessão de recebíveis ocorrida na SCP Alphaville Brasília II.

8. INVESTIMENTO

	Patrimônio Líquido		Resultado do Exercício		Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	SCP Alphaville Brasília II - Fases II e III (a)	5.815	7.055	(1.240)	(8.386)	2.660	2.930	(270)
SCP Alphaville Brasília II Comercial e Empresarial (b)	694	671	22	13	146	134	12	6
	<u>6.509</u>	<u>7.726</u>	<u>(1.218)</u>	<u>(8.373)</u>	<u>2.806</u>	<u>3.064</u>	<u>(258)</u>	<u>(3.640)</u>

A Companhia tem participação em ambos Empreendimentos Imobiliários com 33,30% na venda dos imóveis, 57,50% no custo dos imóveis vendidos e 50% nas outras despesas operacionais.

- a) A Sociedade comercializa o empreendimento imobiliário Alphaville Residencial II, que foi totalmente concluído em março de 2015. Atualmente, restam 40 lotes a comercializar;
- b) A Sociedade comercializa o empreendimento imobiliário Alphaville Brasília Comercial e Empresarial, que ainda não foi totalmente concluído. Em 2018 o empreendimento, estrategicamente, teve suas atividades imobiliárias interrompidas. Essa Sociedade possui terreno que futuramente fará parte de novos empreendimentos imobiliários;

E a seguinte a movimentação do investimento durante o exercício 2025 e 2024:

	2025	2024
Saldo em 01 de janeiro	3.064	6.704
Equivalência patrimonial	(258)	(3.640)
Saldo em 31 de dezembro	<u>2.806</u>	<u>3.064</u>

9. PARTES RELACIONADAS

9.1 Controladora

A Companhia é controlada pela sócios Brasif Invest Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia com 99,99% de participação.

9.2 Remuneração do pessoal chave

No julgamento da Administração o “pessoal chave” é composto pelo Conselho Administrativo e a diretoria executiva, ambos não são remunerados pela Sociedade.

9.3 Principais saldos e transações

Em 31 de dezembro de 2024 a empresa possuía o valor de R\$ 593 a receber conforme apresentado na nota 7.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social autorizado, subscrito e integralizado está representado por 130.373 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionistas	2025		2024	
	Ações	%	Ações	%
Brasif Invest Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	130.372	99,999%	130.372	99,999%
Brasif S/A Administração e Participações S/A.	1	0,001%	1	0,001%
Total	<u>130.373</u>	<u>100%</u>	<u>130.373</u>	<u>100%</u>

11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

11.1 Gestão de risco de capital

A Sociedade administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A Sociedade não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A Administração revisa constantemente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

11.2 Categorias de instrumentos financeiros

	2025			2024		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	541	-	541	117	-	117
Contas a receber	-	-	-	-	593	593
Líquido	<u>541</u>	<u>-</u>	<u>541</u>	<u>117</u>	<u>593</u>	<u>710</u>

Os valores de realização estimados de passivos financeiros da Sociedade foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Julgamentos foram requeridos na interpretação dos dados de mercado para produzir as estimativas dos valores de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

A Administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

11.3 Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Sociedade presta serviços às empresas, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Sociedade por meio de relatórios de riscos internos que analisam as exposições por grau e relevância dos riscos. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de moeda, risco de taxa de juros e outros riscos de preços), o risco de crédito e o risco de liquidez.

11.4 Risco de mercado

As exposições ao risco de mercado são mensuradas em bases contínuas e acompanhadas pela Administração da Sociedade.

11.5 Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

A determinação do valor justo dos passivos financeiros é apresentada a seguir:

- a) valor justo dos passivos financeiros que apresentam termos e condições padrão e são negociados em mercados ativos é determinado com base nos preços observados nesses mercados.
- b) valor justo dos passivos financeiros é determinado de acordo com modelos de precificação geralmente aceitos baseado em análises dos fluxos de caixa descontados.

Os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros não apresentam diferenças significativas dos valores contabilizados.

11.6 Gestão do risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Financeira, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Sociedade gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

11.7 Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- a) valor justo dos ativos e passivos financeiros que apresentam termos e condições padrão e são negociados em mercados ativos é determinado com base nos preços observados nesses mercados.

- b) valor justo dos instrumentos derivativos é calculado utilizando preços cotados. Quando esses preços não estão disponíveis, é usada a análise do fluxo de caixa descontado por meio da curva de rendimento, aplicável de acordo com a duração dos instrumentos para os derivativos sem opções.
- c) valor justo dos outros ativos e passivos financeiros é determinado de acordo com modelos de precificação geralmente aceitos baseado em análises dos fluxos de caixa descontados.

Os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros não apresentam diferenças significativas dos valores contabilizados.

12. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Outras receitas (a)	-	593
Pis e Cofins	<u>(3)</u>	<u>(56)</u>
Total	<u>(3)</u>	<u>537</u>

(a) Conforme explicação feita em nota 7.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Lucro Antes do imposto de renda e da contribuição social	(244)	(3.131)
Alíquota combinada do imposto de renda e da contribuição social	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	83	1.065
Efeito da equivalência patrimonial (34%)	(87)	(1.237)
Diferenças temporárias:		
Imposto diferido ativo apurado e reconhecido (não reconhecido)	-	12
Outros	<u>-</u>	<u>23</u>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(4)	(149)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	-	12
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<u>(4)</u>	<u>(137)</u>

14. COBERTURA DE SEGUROS

A Sociedade não possui seguros contratados.