

ZANELLA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Findas em 31 de Dezembro de 2025
Valores expressos em Reais (R\$)

Nota 1 – Contexto Operacional

A Empresa **ZANELLA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS S.A.** é uma Sociedade anônima Fechada, inscrita no CNPJ sob número 48.597.289/0001-02, tributada pelo Lucro Presumido, com sede na cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina, Brasil, e tem como objeto social compra e venda de imóveis próprios; Aluguel de imóveis próprios e Administração de imóveis próprios.

As Demonstrações Contábeis da empresa foram aprovadas pelos acionistas em 19/03/2026.

Nota 2 – Apresentação das demonstrações contábeis

2.1 – Base de elaboração e apresentação

As demonstrações contábeis da empresa **ZANELLA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS S.A.** foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, estando assim em conformidade com o Pronunciamento Técnico PME, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e regulamentado pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC - por meio da Resolução CFC nº 1.255/2009 que aprovou a NBC TG 1000 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

A empresa deixou de elaborar a Demonstração de Resultados Abrangentes – DRA, por não apresentar outros resultados abrangentes em suas operações.

A preparação das Demonstrações Contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da empresa conforme apresenta-se na nota explicativa 3.1. As Demonstrações Contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor.

Nota 3 – Sumário das Principais Práticas Contábeis

Regime de Escrituração:

A entidade adota o regime de competência para registro de suas operações. A aplicação desse regime implica o reconhecimento das receitas, custos e despesas quando incorridos, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

Efeitos Inflacionários:

Face à extinção da correção monetária de Balanço, através do artigo 4º da Lei nº 9.249/95, as contas do Ativo Imobilizado, Intangível e do Patrimônio Líquido somente foram corrigidas até 31/12/1995.

Por conseguinte, neste exercício, não foram reconhecidas os efeitos inflacionários sobre essas contas no resultado do exercício.

3.1 - Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com a NBC TG 1000 – Contabilidade para Pequenas e Médias empresas e as IFRSs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas.

As principais incertezas, premissas e estimativas estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil do ativo imobilizado, determinação de taxas de desconto para apurar o valor presente de certos ativos e passivos de curto e longo prazo, provisões para processos judiciais fiscais, cíveis e trabalhistas, provisão para participações nos lucros e resultados, provisão para perdas relacionadas a contas a receber e projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos e provisões para determinação do valor justo de certos ativos e passivos, quando aplicável.

As estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis estão descritas a seguir:

(a) Caixa e Equivalentes de Caixa

A empresa classifica como Equivalentes de Caixa, os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Os fluxos de caixa dos investimentos a curto prazo são demonstrados pelos valores líquidos (aplicações e resgates). As aplicações a curto prazo que possuem liquidez imediata e vencimento original em até 90 dias são consideradas como caixa e equivalentes. Os demais investimentos, com vencimentos superiores a 90 dias, são reconhecidos a valor justo e registrados em investimentos a curto prazo.

(b) Estoques

Os estoques são avaliados com base no menor valor entre o custo histórico de aquisição e produção e o valor líquido realizável. O custo de aquisição e produção é acrescido de gastos relativos a transportes, armazenagem e impostos não recuperáveis.

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados para conclusão e despesas de vendas diretamente relacionadas. Quando aplicável, é constituída provisão para estoques obsoletos ou de baixa movimentação. Informações referentes a composição dos estoques estão demonstradas na nota 6.

(c) Imobilizado

Está demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, o qual não diverge significativamente do valor justo.

A depreciação é calculada pelo método linear ajustado pelo nível de utilização de certos ativos, e taxas que levam em consideração a vida útil estimada dos bens e o valor residual estimado dos ativos no final de sua vida útil. O valor residual ao final da vida útil e a vida útil estimada dos bens são revisados e ajustados, se necessário, na data de encerramento do exercício.

Custos subsequentes são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a estes itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável. O saldo residual do item substituído é baixado. Demais reparos e manutenções são reconhecidas diretamente no resultado quando incorridas.

O valor residual dos itens do imobilizado é reduzido imediatamente ao seu valor recuperável quando o saldo residual exceder o valor recuperável.

A empresa não apresenta saldo em ativo Imobilizado no exercício de 2025.

(d) Provisão para redução ao valor recuperável dos ativos e reversão de provisões constituídas

Na data de cada Demonstração Contábil, a empresa **ZANELLA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS S.A.** analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso se identifique tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O montante recuperável de um ativo é determinado pelo maior valor entre: (a) seu valor justo menos custos estimados de venda e (b) seu valor em uso. O valor em uso é mensurado com base nos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados pelo contínuo uso de um ativo até o fim de sua vida útil.

O processo de revisão da recuperabilidade é subjetivo e requer julgamentos significativos através da realização de análises. A determinação do valor em uso dos segmentos de negócio da empresa, baseada em fluxos de caixa projetados, pode ser negativamente impactada se a recuperação mundial da economia acontecer em uma velocidade inferior à prevista por ocasião da preparação das Demonstrações Financeiras.

Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a empresa reconhece uma redução do saldo contábil deste ativo (*impairment*). A redução no valor recuperável dos ativos é registrada no resultado do exercício. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nestas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

(e) Passivos financeiros e instrumentos patrimoniais

e.1) Classificação como dívida ou patrimônio

Instrumentos de dívida ou instrumentos patrimoniais são classificados de acordo com a substância dos termos contratuais.

e.2) Empréstimos e financiamentos

Empréstimos e financiamentos são demonstrados pelo valor líquido dos custos de transação incorridos e são subsequentemente mensurados ao custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva.

(f) Valor Presente de Ativos e Passivos de Longo Prazo

Os ativos e passivos de longo prazo da Empresa **ZANELLA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS S.A.** são, quando aplicável, ajustados a valor presente utilizando taxas de desconto que refletem a melhor estimativa da Empresa.

(g) Receitas e Despesas

A Empresa tem como prática a adoção do regime de competência para o registro das mutações patrimoniais ocorridas no exercício, assim como reconhecimento das receitas, despesas e custos, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

Os impostos sobre vendas são reconhecidos quando as vendas são faturadas, e os descontos sobre vendas quando conhecidos. As receitas de vendas de produtos são reconhecidas quando o valor das vendas é mensurável de forma confiável, quando a empresa não detém mais controle sobre a mercadoria vendida ou qualquer outra responsabilidade relacionada à propriedade desta, os custos incorridos ou que serão incorridos em respeito a transação podem ser mensurados de maneira confiável, é provável que os benefícios econômicos serão recebidos pela Companhia e os riscos e os benefícios dos produtos foram integralmente transferidos ao comprador. Os fretes sobre vendas são incluídos no custo das vendas.

Nota 4 – Caixa e Equivalentes de Caixa

A composição de saldos das contas de caixa e equivalentes de caixa relativos ao exercício de 2025 e 2024 da **ZANELLA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS S.A.** apresenta-se em moeda corrente nacional.

Contas	2025	2024
Caixa	1,30	1,30
Bancos	0,00	1.010,57
Aplicações Financeiras de Liquidez Imediata	64.974,75	0,00
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	64.976,05	1.011,87

Nota 5 – Outros Créditos

A composição de saldos da conta outros créditos relativo ao exercício de 2025 estão apresentados em moeda corrente nacional e referem-se a Adiantamento a terceiros e impostos a recuperar.

Nota 6 – Estoques

Os estoques estão registrados pelo custo médio de aquisição e demonstrados pelo menor valor entre o custo médio de aquisição e os valores de reposição ou realização. A composição de saldos da conta estoques refere-se a Imóveis destinados a Venda. Os saldos estão apresentados em moeda corrente nacional.

Contas	2025	2024
Imóveis destinados a Venda	548.573,70	548.573,70
Total de Estoques	548.573,70	548.573,70

Nota 7 – Investimentos

A composição dos saldos da conta investimentos refere-se a aquisição de cotas de cooperativa de crédito e participação societária na empresa Assis II Participações Spe LTDA.

Nota 8 – Obrigações tributárias

A composição de saldos em 2025 da conta Obrigações Tributárias refere-se a valores decorrentes de COFINS, CSLL, IRPJ e PIS a recolher. Os saldos estão apresentados em moeda corrente nacional.

Nota 9 – Patrimônio Líquido

Em 31/12/2025, o patrimônio líquido da empresa totaliza R\$ 1.497.149,47 (um milhão, quatrocentos e noventa e sete mil, cento e quarenta e nove reais e quarenta e sete centavos). Esse montante é composto pelas seguintes contas:

a) Capital Social

O capital social da Empresa, no valor de R\$ 554.061,00 está totalmente integralizado pelos Sócios.

	2025	2024
Valor do Capital Social	554.061,00	554.061,00
Valor Integralizado	554.061,00	554.061,00
Valor da Cota Parte	1,00	1,00
Número de cotas partes	554.061	554.061
Número de Sócios	3	3

b) Quadro Societário

O quadro societário da Empresa é composto da seguinte forma:

Nome	Porcentagem	Quotas	Valor
Caciano Roberto Zanella	63%	348.575	R\$ 348.575,00
Cleci Terezinha Zanella	36%	200.000	R\$ 200.000,00
Matheus Spessatto Zanella	1%	5.486	R\$ 5.486,00

c) Lucros acumulados / Prejuízos acumulados

Os prejuízos acumulados totalizam em 31/12/2025 o valor de R\$ 50.456,92 (cinquenta mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e noventa e dois centavos). Esse montante é composto pelos resultados de exercícios anteriores, bem como pelo resultado do período corrente.

O resultado do exercício em análise é de R\$ (37.061,24) (trinta e sete mil, sessenta e um reais e vinte e quatro centavos).

Contas	2025	2024
Prejuízos Acumulados	50.456,92	10.295,75
Total de Lucros ou Prejuízos Acumulados	50.456,92	10.295,75

d) Natureza e Finalidade das Reservas

Reserva para Aumento de Capital: É proveniente de valores adiantados pelos sócios para futuro aumento do capital social.

Nota 10 – Ativos e Passivos Contingentes

A empresa não apresentou ativos e passivos contingentes no exercício de 2025.

Nota 11 – Receita Líquida de vendas

A receita líquida de vendas para o exercício possui a seguinte composição:

Contas	2025	2024
Receita Bruta de Vendas	3.930,00	3.750,00
Impostos	(143,50)	(136,90)
Receita Líquida	3.786,50	3.613,10

Presidente – Caciano Roberto Zanella
CPF: 717.433.910-72

Contadora – Mara Jaqueline Santore Utzig
CPF: 029.190.639-79
CRC/SC: SC02556208 SC