

**Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
CNPJ: 38.348.514/0001-05**

Relatório da Administração

Senhores acionistas

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido, Demonstrac o do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Atenciosamente,

São Paulo, 15 de abril de 2026.

A Administra o.

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Conteúdo

Balanço Patrimonial	4
Demonstração do Resultado do Exercício	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	6
Demonstrações dos Fluxos de Caixa	7
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	8 - 10

ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
CNPJ 38.348.514/0001-05

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

ATIVO	Nota	2025	2024
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.410.915	3.549.705
Clientes	5	7.413.618	-
Adiantamento a Fornecedores	6	502.437	270.851
Impostos a Compensar	7	5.098	1.962
Estoque de Imóveis	8	42.901.704	41.904.961
Total do Ativo Circulante		52.233.773	45.727.479
Ativo Não Circulante			
Clientes	5	1.848.640	0
Total do Ativo Não Circulante		1.848.640	0
Total do Ativo		54.082.413	45.727.479
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Fornecedores	9	329.908	101.320
Obrigações Tributárias	10	446.752	29.619
Obrigações Trabalhistas	11	3.830	19.870
Débito com Pessoas Ligadas	12	8.314.705	360.697
Outras Obrigações	13	14.821.257	15.602.731
Total do Passivo Circulante		23.916.452	16.114.237
Passivo Não Circulante			
Obrigações Tributárias	10	73.946	0
Total do Passivo Não Circulante		73.946	0
Patrimônio líquido			
Capital Social Subscrito	14	35.308.000	35.308.000
Capital Social a Integralizar	14	-	(4.000.000)
Resultados Acumulados		(5.215.985)	(1.694.758)
Total do Patrimônio Líquido		30.092.015	29.613.242
Total do Passivo		54.082.413	45.727.479

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
CNPJ 38.348.514/0001-05

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
(=) Receita líquida	15	25.430.184	-
(-) Custo das Unidades Vendidas	16	(26.008.809)	-
(=) Resultado bruto operacional		(578.624)	-
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
(-) Despesas administrativas	17	(278.113)	(439.007)
(-) Despesas Comerciais	18	(1.823.830)	(1.194.414)
(-) Despesas tributárias	19	(401.888)	(247.319)
(+) Outras receitas e despesas	20	18.000	6.560
Total das despesas e receitas operacionais		(2.485.831)	(1.874.181)
(=) Resultado antes das operações financeiras		(3.064.456)	(1.874.181)
(-) Despesas financeiras	21	(4.806)	(76.389)
(+) Receitas financeiras	21	140.781	429.654
Resultado financeiro líquido		135.975	353.266
(=) Resultado antes das provisões tributárias		(2.928.481)	(1.520.915)
(-) Impostos sobre o lucro		(592.746)	(151.294)
(=) Resultado Líquido do Exercício		(3.521.227)	(1.672.209)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)**

Descrição	Capital Social Subscrito	Capital Social a Integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos em 31/12/23	35.308.000	(4.000.000)	-	-	(22.549)	31.285.450
Integralização do Capital	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(1.672.209)	(1.672.209)
Saldos em 31/12/24	35.308.000	(4.000.000)	-	-	(1.694.758)	29.613.242
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(3.521.227)	(3.521.227)
Integralização do Capital	-	4.000.000	-	-	-	4.000.000
Saldos em 31/12/25	35.308.000	-	-	-	(5.215.985)	30.092.015

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
CNPJ 38.348.514/0001-05

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

	2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(3.521.227)	(1.672.209)
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa e equivalentes de caixa		
Ajuste a valor presente	460.600	-
Variação em ativos e passivos operacionais		
Clientes	(9.722.858)	-
Adiantamento a Fornecedores	(231.586)	(270.851)
Impostos a Compensar	(3.136)	(1)
Estoque de Imóveis	(996.743)	(4.518.187)
Fornecedores	228.588	24.697
Obrigações tributárias	522.981	8.303
Obrigações trabalhistas	(16.041)	11.070
Outras Contas a Pagar	(813.375)	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(14.092.798)	(6.417.177)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização do Capital Social	4.000.000	-
Débitos com Pessoas Ligadas	7.954.007	(4.591)
Empréstimos e Financiamentos	-	9.232.804
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	11.954.007	9.228.213
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.138.790)	2.811.036
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.549.705	738.669
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.410.915	3.549.705

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

1. Contexto Operacional

A Companhia é uma sociedade de propósito específico, constituída em 28 de julho de 2017, tendo por objetivo social a Compra e venda de imóveis, bem como incorporação de empreendimento imobiliário em imóveis localizados na Rua Arthur de Azevedo, no bairro de Pinheiros, São Paulo – SP.

2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia, inclusive as notas explicativas, estão apresentadas em reais, exceto quando indicadas de outra forma. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos vigentes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A moeda funcional da Companhia é o Real. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que estavam em vigor em 31/12/2025.

3. Principais práticas contábeis adotadas:

A companhia observa o princípio contábil da competência para o registro de suas transações, combinado ainda com as seguintes práticas contábeis:

- a)** Base de mensuração – As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico;
- b)** Apresentação das contas – Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após o exercício seguinte à data das demonstrações financeiras são considerados como não circulantes;
- c)** Caixa e equivalentes de caixas - Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de curto prazo da companhia, e não para investimentos com outros propósitos.
- d)** Contas a receber – As contas a receber de clientes são oriundas da venda de unidades imobiliárias e ocorreram no curso normal das atividades da entidade;
- e)** Estoques – Inclui terrenos e os gastos com aquisição de terrenos, vinculados ao empreendimento;
- f)** Passivo circulante e não circulante – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Descrição	2025	2024
Caixa	1.000	0
Bancos Conta Movimento	109.091	8.427
Aplicações Financeiras	1.300.824	3.541.278
	1.410.915	3.549.705

5. Clientes

Descrição	2025	2024
Contas a receber por venda de imóveis	9.722.858	0
(-) Ajuste a valor presente (a)	(460.600)	0
	9.262.258	0

Circulante	7.413.618
Não circulante	1.848.640

(a) É calculado sobre as contas a receber de unidades não concluídas, sendo contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, utilizando a taxa de desconto de 9% em 2025 e 2024. A taxa de desconto está representada pela taxa média praticada pela Companhia para a concessão de descontos sobre o preço da tabela de vendas.

6. Adiantamento a Fornecedores

Descrição	2025	2024
Adiantamento a Fornecedores	502.437	270.851
	502.437	270.851

7. Impostos a Compensar

Descrição	2025	2024
Imposto de renda retido na fonte	5.098	1.962
	5.098	1.962

8. Estoque de Imóveis

Descrição	2025	2024
Estoque de Imóveis	42.901.704	41.904.961

9. Fornecedores

Descrição	2025	2024
Fornecedores nacionais	329.908	101.320

10. Obrigações tributárias

Descrição	2025	2024
IRRF	4.366	1.871
IRPJ	0	2.899
CSLL	1.508	16.343
RET – Regime Especial de Tributação	499.535	0
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	14.953	8.005
ISS RETIDO	336	500
	520.698	29.619

Circulante	446.752	29.619
Não Circulante	73.946	0

11. Obrigações trabalhistas

Descrição	2025	2024
INSS RETIDO	3.830	19.870
	3.830	19.870

12. Débitos com pessoas ligadas

Descrição	2025	2024
Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda	3.075.731	0
Benedictas Tudisco	2.781.733	0
Coinvestidores Participações VII Ltda	2.457.241	360.697
	8.314.705	360.697

13. Outras Obrigações

Descrição	2025	2024
Adiantamento de clientes	14.460.850	15.602.731
Cauções a pagar	31.902	0
Provisão para garantia	328.505	0
	14.821.257	15.602.731

14. Capital Social

O Capital Social subscrito é de R\$ 35.308.000, representado por 35.308.000 Ações Ordinárias Nominativas, sem valor nominal.

15. Receita Líquida

Descrição	2025	2024
Receita com venda de imóveis	26.430.936	0
(-) Ajuste a valor presente	(460.600)	0
(-) Impostos incidentes sobre a receita	(540.152)	0
	25.430.184	0

16. Custo das Unidades Vendidas

Descrição	2025	2024
Custos com venda de imóveis	25.680.304	0
Custo com provisão para garantia de obra	328.505	0
	26.008.809	0

17. Despesas Administrativas

Descrição	2025	2024
Serviços prestados por terceiros	(263.292)	(436.717)
Outras despesas administrativas	(14.821)	(2.290)
	(278.113)	(439.007)

18. Despesas Comerciais

Descrição	2025	2024
Estande de Vendas	(626.498)	(1.194.414)
Propaganda, publicidade e marketing	(853.073)	0
Eventos promocionais	(344.259)	0
	(1.823.830)	(1.194.414)

19. Despesas Tributárias

Descrição	2025	2024
IPTU	(371.949)	(247.160)
IOF	(29.939)	(159)
	(401.888)	(247.319)

20. Outras Receitas e Despesas

Descrição	2025	2024
Recuperação de despesas	18.000	6.560
	18.000	6.560

21. Resultado Financeiro

Descrição	2025	2024
Despesas Financeiras		
Juros Passivos	(270)	(880)
Descontos Concedidos	(2.443)	(71.740)
Despesas Bancárias	(2.093)	(3.769)
	(4.806)	(76.389)
Receitas Financeiras		
Rendimentos de Aplicações Financeiras	140.366	429.654
Descontos Obtidos	415	0
	140.781	429.654

São Paulo, 15 de abril de 2026.

RODRIGO CHAMMAS YUNES
CPF: 291.970.688-88

MARIO BARONE JUNIOR
CONTADOR - CRC 1SP 191.714/O-8
CPF: 078.401.388-88