

BORDA DA MATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024. Colocamo-nos à disposição dos senhores acionistas para quaisquer esclarecimentos porventura necessários.

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:

- Balanço Patrimonial
- Demonstração do Resultado do Exercício
- Demonstração do Resultado Abrangente
- Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
- Demonstração dos Fluxos de Caixa
- Notas Explicativas

BORDA DA MATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ: 19.069.414/0001-03

BALANÇO PATRIMONIAL

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

Valores expressos em Reais - R\$

ATIVO	Notas	2025	2024
ATIVO CIRCULANTE		21.013.526	22.315.048
Caixa e Equivalentes de Caixa	(A)	1.447.436	899.793
Promitentes Compradores de Imov.	(B)	7.080.869	9.145.481
Estoque - Ativ. Imobiliária	(C)	12.464.433	12.211.924
Contas a Receber		20.789	57.850
ATIVO NÃO-CIRCULANTE		28.752.687	30.690.950
Promitentes Compradores de Imov.	(B)	28.573.904	30.509.342
Imobilizado	(I)	178.784	181.608
TOTAL DO ATIVO		49.766.213	53.005.998

PASSIVO	Notas	2025	2024
PASSIVO CIRCULANTE		10.860.642	1.646.849
Obrigações Soc. e Trib.	(D)	116.070	141.811
Fornecedores	(E)	23.400	69.571
Outras Contas a Pagar	(F)	2.124	284.563
Passivos de Contrato - CPC 47	(G)	10	1.150.904
Lucros Isentos de IRRF - 15.270/25	(H)	10.719.037	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		33.618.824	17.506.484
Adiant. p/ Fut. Aum. Capital	(J)	11.300.000	13.300.000
Impostos Diferidos	(K)	3.986.275	4.206.484
Lucros Isentos de IRRF - 15.270/25	(H)	18.332.549	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		5.286.747	33.852.665
Capital Social	(L)	4.625.000	4.625.000
Reservas de Lucros	(M)	661.747	29.227.665
TOTAL DO PASSIVO		49.766.213	53.005.998

BORDA DA MATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ: 19.069.414/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
Valores expressos em Reais - R\$

DEMONSTRAÇÃO DO RES. DO EXERCÍCIO	Notas	2025	2024
RECEITA LÍQUIDA	(N)	5.700.631	27.327.646
Custos de Venda	(O)	(513.317)	(7.488.659)
LUCRO BRUTO		5.187.314	19.838.987
RECEITAS E (DESPESAS) OPERACIONAIS	(P)	(2.129.813)	(2.038.815)
Administrativas		(2.339.789)	(2.169.653)
Tributárias		(151.170)	(5.928)
Outras Receitas Operacionais		361.146	136.766
RESULTADOS FINANCEIROS	(Q)	206.739	60.507
Receitas Financeiras		222.264	75.692
Despesas Financeiras		(15.525)	(15.185)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS		3.264.240	17.860.678
Imposto de Renda	(R)	(233.924)	(785.331)
Contribuição Social	(R)	(111.643)	(427.251)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		2.918.673	16.648.096

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
Valores expressos em Reais - R\$

	2025	2024
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2.918.673	16.648.096
<i>Ajustes de Avaliação Patrimonial</i>	-	-
<i>(-) Ajuste de Avaliação Patrimonial</i>	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	2.918.673	16.648.096

BORDA DA MATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ: 19.069.414/0001-03

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**
Valores expressos em Reais – R\$

	Notas	Reservas de Lucros				Total
		Capital Social	Constituição de Reserva	Reserva Legal	Lucros Acumulados	
Saldos em 31 de Dezembro de 2024		4.625.000	28.302.665	925.000	-	33.852.665
Lucro Líquido do Período (Jan-Out/25)		-	-	-	3.181.926	3.181.926
Dividendos Distribuídos		-	-	-	(2.116.395)	(2.116.395)
Constituição de Reserva		-	1.065.530	-	(1.065.530)	-
Saldos em 31 de Outubro de 2025		4.625.000	29.368.195	925.000	-	34.918.195
Prejuízo Líquido do Período (Nov-Dez/25)		-	-	-	(263.253)	(263.253)
Dividendos Deliberados Isentos de IRRF - 15270/25	(M)	-	(29.368.195)	-	-	(29.368.195)
Constituição de Reserva		-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2025		4.625.000	0	925.000	(263.253)	5.286.747

BORDA DA MATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ: 19.069.414/0001-03

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
Valores expressos em Reais - R\$

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro Líquido do Exercício	2.918.673	16.648.096
Depreciação e Amortização	5.821	4.163
Ajuste a Valor Presente	(453.803)	9.059.565
	<u>2.470.691</u>	<u>25.711.825</u>
<i>Redução (aumento) nos ativos:</i>	<i>4.454.779</i>	<i>(14.484.417)</i>
Contas a receber de clientes	4.453.854	(14.486.599)
Outros ativos circulantes	926	2.182
<i>Aumento (redução) nos passivos:</i>	<i>(1.422.441)</i>	<i>(10.374.849)</i>
Obrigações sociais e tributárias	(245.951)	1.518.744
Fornecedores	(10.036)	(2.803.975)
Outras contas a pagar	(1.166.455)	(9.089.619)
Caixa gerado pelas Atividades Operacionais	<u>5.503.029</u>	<u>852.558</u>
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Estoque da Atividade Imobiliária	(252.509)	4.355.601
Aumento do Ativo Imobilizado	(2.996)	(55.772)
Caixa gerado pelas Atividades de Investimentos	<u>(255.505)</u>	<u>4.299.830</u>
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento (Redução) dos Empréstimos e Financiamentos	(2.000.000)	(93.716)
Dividendos Pagos	(2.699.881)	(4.698.219)
Caixa gerado pelas Atividades de Financiamentos	<u>(4.699.881)</u>	<u>(4.791.935)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>547.642</u></u>	<u><u>360.453</u></u>
Saldo de caixa e equivalentes-caixa no início do período	899.793	539.340
Saldo de caixa e equivalentes-caixa no final do período	<u>1.447.436</u>	<u>899.793</u>
Varição no saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>547.642</u></u>	<u><u>360.453</u></u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 - (Valores em reais)

1. **CONTEXTO OPERACIONAL:** BORDA DA MATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A é uma Sociedade Anônima de capital fechado com sede na cidade de Caçapava – SP, tem como objeto social o desenvolvimento do loteamento denominado Borda do Lago, na cidade de Caçapava/SP.
2. **APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:** As Demonstrações Contábeis foram elaboradas e estão em conformidade com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores), os Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas expedidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os valores estão expressos em Reais (R\$), que representa a moeda funcional da Companhia.
3. **PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**
 - I. Base de Mensuração e Moeda Funcional

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com base no custo histórico como valor de base. A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real.
 - II. Ativo Circulante e Passivo Circulante

São demonstrados pelos valores de realização ou liquidação incluindo quando aplicável as variações monetárias, juros e rendimentos auferidos ou incorridos pro rata die até a data do balanço.

 - **(A) Caixas e Equivalentes de Caixa:** Compreendem saldos em espécie, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de curto prazo com alta liquidez prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco insignificante de mudança de valor.
 - **(B) Promitentes Compradores de Imóveis – Curto e Longo Prazo:** Registrados pelos valores nominais de venda, atualizados por índices e juros contratuais. Estão apresentados líquidos do Ajuste a Valor Presente (AVP) para refletir o valor atual dos fluxos de caixa futuros.
 - **(C) Estoque da Atividade Imobiliária:** Referem-se ao terreno e aos custos de infraestrutura do Loteamento Borda do Lago. São mensurados pelo custo de aquisição ou formação.
 - **(D) Obrigações Sociais e Tributárias:** Incluem os impostos federais e municipais correntes apurados em dezembro/25, provisionados pelo regime de competência.
 - **(E) Fornecedores:** Representam as obrigações relativas a materiais e serviços adquiridos de terceiros para infraestrutura do Loteamento Borda do Lago, reconhecidos pelo valor da fatura/contrato.
 - **(F) Outras Contas a Pagar:** Incluem as obrigações com clientes decorrentes de distratos contratuais (devoluções).
 - **(G) Passivos de Contrato – CPC 47:** Demonstra a obrigação da Companhia de transferir bens (lotes) em relação aos quais a entidade recebeu contraprestação.
 - **(H) Lucros Isentos de IRRF – Curto e Longo Prazo:** Em conformidade com as alterações introduzidas pela Lei nº 15.270/2025, a Companhia deliberou em AGE registrada em 23 de dezembro de 2025, na JUCESP sob nº. 435.578/25-0 a distribuição de dividendos intermediários apurados até 31 de outubro de 2025 mediante o uso de saldo existente na conta de reserva de lucros. Tais valores serão destinados aos acionistas e serão pagos até o final do exercício social de 2028, nos termos da referida lei que assegura a isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte.

III. Ativo e Passivo Não Circulantes:

- **(I) Imobilizado:** Demonstrado ao custo de aquisição, líquidos de depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear com base na vida útil estimada dos bens e considerado o valor residual (CPC 27).

Imobilizado - Composição	31.12.2025	31.12.2024
Imobilizado	178.784	181.608
Bens Móveis	178.784	181.608
Veículos	130.000	130.000
Máquinas e Equipamentos	2.996	-
Móveis e Utensílios	55.772	55.772
(-) Depreciação	(9.985)	(4.163)

- **(J) Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital:** Registra os aportes recebidos de sociedades controladoras, destinados à capitalização, são mantidos pelo valor nominal da transação.
- **(K) Impostos Diferidos:** A Companhia é optante pelo regime de tributação do Lucro Presumido e adota o regime de caixa para fins de apuração dos impostos federais (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Os impostos diferidos referem-se à tributação sobre a parcela da receita de venda de lotes reconhecida contabilmente pelo método de evolução da obra (POC - Percentage of Completion), mas que ainda não foi recebida financeiramente. Tais valores são registrados no passivo não circulante e serão realizados (pagos) à medida que ocorrer o recebimento das prestações das unidades vendidas.

IV. Patrimônio Líquido:

- **(L) Capital Social:** Capital subscrito e integralizado no montante de R\$ 4.625.000, representado por 4.625.000 ações, sendo 1.480.000 ações preferenciais resgatáveis Classe A e 3.145.000 ações ordinárias, todas sem valor nominal.
- **(M) Reservas de Lucros:** Saldo da Reserva Legal, constituída à razão de 5% do lucro líquido do exercício até o limite de 20% do capital social realizado, subtraída do prejuízo apurado em novembro e dezembro/25. Com base no levantamento de balanço intermediário encerrado em 31 de outubro de 2025, a Companhia deliberou a distribuição de lucros aos acionistas no montante de R\$ 29.368.195. Tal distribuição ampara-se nos requisitos da Lei nº 15.270/2025, que assegura a isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre lucros apurados e declarados exigíveis dentro do exercício de 2025, observada a existência de lucros acumulados ou reservas de lucros suficientes para suporte da operação.

V. Resultado do Exercício:

- **(N) Receita Líquida:** A receita de venda de lotes é reconhecida ao longo do tempo (método POC - Percentage of Completion), baseada na evolução dos custos da obra (CPC 47). As receitas de aluguel seguem o regime de competência. Ambas são apresentadas líquidas de impostos diretos (PIS/COFINS), distratos e AVP.
- **(O) Custos das Vendas:** Incluem os custos diretos de infraestrutura e aquisição de terreno, apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.
- **(P) Despesas e Receitas Operacionais:** As despesas administrativas e tributárias são reconhecidas pelo regime de competência. Outras receitas englobam multas e encargos decorrentes de distratos e atrasos contratuais.



- **(Q) Resultado Financeiro:** Inclui receitas de aplicações financeiras e variações monetárias ativas, deduzidas das despesas bancárias e encargos financeiros.
- **(R) Imposto de Renda e Contribuição Social:** A Companhia é optante pelo lucro presumido, o imposto de renda é apurado à alíquota de 15% acrescido do adicional de 10% sobre a parcela excedente ao limite legal e a contribuição social à alíquota de 9%, ambos sobre a base de presunção específica da atividade.

DIRETORIA:

MARCOS FREDERICO CARNEIRO MONTEIRO SOARES

MÁRCIO GALVÃO DE LIMA

NELSO LUÍS SALLES DE MORAES

CONTADOR RESPONSÁVEL

GLÁCIA MARA PESSANHA

CRC/MG – 074325