

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de Dezembro de 2025



SPE LEBLON  
INCORPORADORA S.A.

EMPRESAS  
**BRASIF**

alphaville

# Conteúdo

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

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs.  
Diretores e Acionistas da  
SPE Leblon Incorporadora S.A.  
Rio de Janeiro – RJ

### **Opinião sem ressalva**

1. Examinamos as demonstrações contábeis da SPE Leblon Incorporadora S.A., 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 contábeis.
2. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SPE Leblon Incorporadora S.A., 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 contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para Opinião**

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 com as práticas contábeis 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 contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis 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 companhia. Se concluirmos 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 Companhia 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 adequada.
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

SPE LEBLON INCORPORADORA S/A.

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	2.259	1.518
Contas a receber de clientes	7	32	16
Total circulante		2.291	1.534
Investimento em participações societárias			
Propriedades para investimento	9	10.136	9.007
Total não circulante	10	12.763	12.763
		22.899	21.770
Total do ativo		25.190	23.304
Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante			
Impostos e contribuições a recolher		17	10
		55	-
Total circulante		72	10
Patrimônio Líquido			
Capital social	11.1	24.981	24.981
Reserva de lucros	11.2/11.3	137	-
Prejuízos acumulados		-	(1.687)
Total patrimônio líquido		25.118	23.294
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		25.190	23.304

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE LEBLON INCORPORADORA S/A.

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	9	<u>1.129</u>	<u>(3.890)</u>
Lucro (Prejuízo) bruto		1.129	(3.890)
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas		(58)	(42)
Outras receitas e despesas operacionais	14	<u>690</u>	<u>687</u>
		632	645
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		<u>1.761</u>	<u>(3.245)</u>
Receita financeira		265	115
Despesa financeira		<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
Resultado financeiro		<u>263</u>	<u>(114)</u>
Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social		<u>2.024</u>	<u>(3.132)</u>
Imposto de renda e contribuição social	13	<u>(145)</u>	<u>(101)</u>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		<u>1.879</u>	<u>(3.232)</u>
Resultado por ação (R\$) - básico e diluído		<u>0,09</u>	<u>(0,16)</u>
Quantidade média ponderada de ações durante o exercício		<u>19.804.804</u>	<u>19.804.804</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE LEBLON INCORPORADORA S/A.

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>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	<u>1.879</u>	<u>(3.232)</u>
Resultado abrangente total	<u><u>1.879</u></u>	<u><u>(3.232)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE LEBLON INCORPORADORA S/A.

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)

	Nota explicativa	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reservas de lucro			Total do patrimônio líquido
				Reserva Legal	Reserva de retenção de Lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2023		24.981	-	1.545	-	-	26.526
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(3.232)	(3.232)
Absorção do prejuízo do exercício	11.3	-	-	(1.545)	-	1.545	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		24.981	-	-	-	(1.687)	23.294
Lucro do exercício		-	-	-	-	1.879	1.879
Constituição da reserva legal		-	-	9	-	(9)	-
Constituição de dividendos obrigatórios		-	-	-	-	(55)	(55)
Destinação para reserva de retenção de lucros		-	-	-	128	(128)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		<u>24.981</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>25.118</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE LEBLON INCORPORADORA S/A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	2025	2024
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro (Prejuízo) do exercício		1.879	(3.232)
Ajustes para conciliar o lucro líquido:			
Resultado de equivalência patrimonial	9	(1.129)	3.890
Imposto de renda e contribuição social	13	145	101
		<u>895</u>	<u>759</u>
Variações nos ativos e passivos:			
Contas a receber de clientes		(16)	(5)
Impostos a recuperar		-	5
Impostos e contribuições a recolher		(138)	(93)
		<u>(154)</u>	<u>(93)</u>
Fluxo de caixa líquido originado das atividades operacionais		<u>741</u>	<u>666</u>
<b>AUMENTO LÍQUIDO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u><u>741</u></u>	<u><u>666</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.518	852
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		<u>2.259</u>	<u>1.518</u>
<b>AUMENTO LÍQUIDO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u><u>741</u></u>	<u><u>666</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## SPE LEBLON INCORPORADORA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A SPE Leblon Incorporadora S.A, é uma sociedade de propósito específico, tendo como objeto social a incorporação de empreendimentos no estado de Goiás, e neles realizar incorporação de um empreendimento do tipo loteamento urbano diretamente ou através de investidas.

Em 03 de novembro de 2020, a Sociedade celebrou um contrato de arrendamento rural operacional de 414 hectares de sua propriedade, para o cultivo de soja.

O contrato tem o prazo de 5 anos, vigendo entre as safras 2020/2021 a 2024/2025, cuja contraprestação é atrelada ao preço médio da soja, negociada no Estado de Goiás, para as quantidades a seguir:

Safra	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Ano	2021	2022	2023	2024	2025
Sacas de soja	5.190	6.175	6.175	6.175	6.175

Em setembro de 2021, a Sociedade celebrou um contrato de arrendamento rural operacional de 267,90 hectares de sua propriedade, para fins de exploração pecuária. O contrato tem vigência de 5 anos. As receitas oriundas desse contrato estão apresentadas na nota explicativa 14.

#### **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. Conseqüentemente, 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 em sociedades controladas nas demonstrações financeiras individuais são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 – Investimento em Coligada, Controlada e em Empreendimento Controlado em conjunto.

De acordo com esse método, a participação do Grupo no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro ou prejuízo líquido no exercício é reconhecida como receita (ou despesa) operacional em contrapartida ao custo do investimento.

### 3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são mensuradas pelo o método de custo. O custo de aquisição dessas propriedades compreendem o preço de compra e todos os custos diretamente atribuíveis a aquisição.

A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras são acompanhadas periodicamente e ajustadas de forma prospectiva, se necessário.

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou variação de capital ou ambas, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos.

### 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 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa e contas bancárias de livre movimentação e de aplicações financeiras que possuem características de disponíveis para venda e liquidez imediata, sendo registradas ao custo, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço e que não excedem o valor de mercado.

### 3.6 Tributação

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro presumido. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque considera o percentual de presunção de lucro 32% sobre a receita operacional bruta. Para as demais receitas 100%. O imposto de renda e a contribuição social são calculados às alíquotas vigentes no fim do exercício sobre esse lucro presumido.

### 3.7 Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis

Os ativos que têm vida útil indefinida e não sujeitos à amortização têm sua recuperação testada anualmente, enquanto que os ativos sujeitos à depreciação ou amortização têm seu valor de recuperação revisados pela Administração sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que seus valores contábeis não poderão ser recuperados. As perdas são reconhecidas com base no montante pelo qual o valor contábil excede o maior valor provável de recuperação de um ativo de vida longa, calculado (a) pelo seu valor em uso (valor presente esperado dos fluxos de caixa futuros), ou (b) valor de venda estimado dos ativos menos os custos estimados para venda.

### 3.8 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.

### 3.9 Arrendamento

A Sociedade determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, o Grupo faz uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento operacional. Como parte dessa avaliação, o Grupo considera certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

A Sociedade reconhece os recebimentos de arrendamento decorrentes de arrendamentos operacionais como receita, anualmente, quando se conhece efetivamente o montante a ser recebido, já que o mesmo está atrelado a cotação da soja em 30 de abril de cada ano e reconhecido na rubrica de 'outras receitas'.

### 3.10 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) 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.

### 3.11 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.

### 3.12 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.

### 3.13 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 esta 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 12, 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 12 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas.
- b) Recuperação de ativos de vida longa (“impairment”) – Conforme premissas descritas na nota 3.7 – Redução de valor recuperável de ativos tangíveis.

## 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.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aplicações financeiras (*)	2.259	1.518
Total	<u>2.259</u>	<u>1.518</u>

(\*) As aplicações financeiras são de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e, portanto, consideradas como equivalentes de caixa. Essas aplicações financeiras são mantidas em bancos de primeira linha.

## 7. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Clientes	32	16
Total	<u>32</u>	<u>16</u>

O saldo refere-se ao contrato de arrendamento rural para exploração pecuária da Fazenda Barreiros e Garape sendo celebrado por 5 anos, com vigência de 1 de setembro de 2021 a 01 de setembro de 2026.

## 8. PARTES RELACIONADAS

### 8.1 Controladora

A Sociedade é controlada em conjunto pelos sócios Brasif Invest Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. com 40% de participação cada.

	<u>Participação %</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Investimentos</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>
<b>31 de dezembro de 2025</b>					
SPE Alphaville Brasília Etapa I Empreendimento Imobiliário S.A (a)	70,52%	5.266	2.597	3.714	1.831
SPE Alphaville Brasília Etapa II Empreendimento Imobiliário Ltda. (b)	99,99%	479	(701)	479	(701)
Buriti Empreendimentos Imobiliários S/A (c)	67,15%	8.851	(3)	5.943	(1)
Total		<u>14.596</u>	<u>1.893</u>	<u>10.136</u>	<u>1.129</u>

## 9. INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

	Participação %	Patrimônio líquido / Passivo a descoberto	Resultado do exercício	Adiantamento para futuro aumento de capital	Investimentos	Equivalência Patrimonial
<b>31 de dezembro de 2024</b>						
SPE Alphaville Brasília Etapa I Empreendimento Imobiliário S.A (a)	70,52%	(7.641)	(3.966)	7.271	1.883	(2.796)
SPE Alphaville Brasília Etapa II Empreendimento Imobiliário Ltda. (b)	99,99%	1.179	(1.094)	-	1.179	(1.094)
Buriti Empreendimentos Imobiliários S/A (c)	67,15%	8.742	-	75	5.945	-
<b>Total</b>		<u>2.280</u>	<u>(5.060)</u>	<u>7.346</u>	<u>9.007</u>	<u>(3.890)</u>

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

	2025	2024
Saldo em 01 de janeiro	9.007	12.897
Equivalência patrimonial	1.129	(3.890)
Saldo em 31 de dezembro	<u>10.136</u>	<u>9.007</u>

- A Sociedade comercializa os empreendimentos imobiliários Alphaville Residencial I e Alpha Mall, que foram concluídos em 2013. Atualmente, restam respectivamente 22 e 3 lotes a comercializar;
- A Sociedade comercializa o empreendimento imobiliário Alphaville Residencial II, que foi totalmente concluído em março de 2015. Atualmente, restam 40 lotes a comercializar;
- 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;

Todos os empreendimentos são auditados pelo mesmo auditor da parte relacionada.

## 10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	2025	2024
Terrenos	12.763	12.763
<b>Total</b>	<u>12.763</u>	<u>12.763</u>

A propriedade é avaliada ao custo de aquisição, que não excede o seu valor recuperável líquido.

Os terrenos ficam situados no estado de Goiás, no município de Cidade Ocidental e Distrito Federal - Brasília e com aproximadamente 1.826 hectares.

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 11.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social autorizado, subscrito e integralizado está representado por 19.804.804 ações, 12.664.656 ações ordinárias e 7.140.148 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

	<u>Ações</u>	<u>%</u>
ALP Cauaxi Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	7.921.921	40,00%
Brasif Invest Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	7.921.921	40,00%
João Pimenta da Veiga Filho	1.980.481	10,00%
Maria Hertz Martins C. Melo	1.980.481	10,00%
Total	<u>19.804.804</u>	<u>100%</u>

### 11.2 Destinação do lucro líquido

Do lucro do exercício, destinar-se-ão, salvo deliberação em contrário da Assembléia Geral de acionistas: 5% para constituição da reserva legal; 30% para dividendos mínimos obrigatórios; e 65% para constituição da reserva de retenção de lucros.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	1.879	(3.232)
Absorção de prejuízo	(1.687)	-
Saldo após absorção	192	-
(-) Reserva legal (5%)	9	-
Base de cálculo para os dividendos mínimos	183	-
Dividendos mínimos obrigatórios	30%	30%
Dividendo anual mínimo obrigatório	55	-
Saldo destinado para reserva de retenção de lucro	<u>128</u>	<u>-</u>

### 11.3 Reserva legal

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, essa reserva é constituída obrigatoriamente à base de 5% do lucro líquido do exercício, até atingir 20% do capital social realizado ou 30% do capital social acrescido das reservas de capital. Após esse limite, a apropriação não mais se faz obrigatória. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social ou para compensar prejuízos acumulados.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo inicial em 01 de janeiro	-	1.545
Destinação de 5% do lucro líquido	9	-
Absorção de prejuízo do exercício	-	(1.545)
Saldo final em 31 de dezembro	<u>9</u>	<u>-</u>

#### 11.4 Reserva de retenção de lucros

O saldo remanescente do lucro do exercício, após a destinação para a reserva legal e para o pagamento de dividendos mínimos obrigatórios é destinado à constituição de reservas de lucro.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo inicial em 1 de janeiro	-	-
Constituição da reserva do lucro	128	-
Saldo final em 31 de dezembro	<u>128</u>	<u>-</u>

## 12. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### 12.1 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.

### 12.2 Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2025</u>			<u>2024</u>		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	2.259	-	2.259	1.518	-	1.518
Contas a receber de clientes	-	32	32	-	16	16
Líquido	<u>2.259</u>	<u>32</u>	<u>2.291</u>	<u>1.518</u>	<u>16</u>	<u>1.534</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.

### 12.3 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.

### 12.4 Risco de mercado

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

### 12.5 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) O 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) O 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.

### 12.6 Gestão de risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Sociedade incorrer em perdas financeiras. A Sociedade adotou a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência.

A Companhia utiliza informações financeiras disponíveis publicamente e seus próprios registros para avaliar seus principais clientes. A exposição da Companhia e as avaliações de crédito de suas contrapartes são continuamente monitoradas e o valor agregado das transações concluídas é dividido entre as contrapartes aprovadas. A exposição do crédito é

controlada pelos limites das contrapartes, que são revisados e aprovados pela Administração.

Adicionalmente, a Sociedade não detém nenhuma garantia ou outras garantias de crédito para cobrir seus riscos de crédito associados aos seus ativos financeiros.

#### 12.7 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.

### 13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita de aluguel (arrendamento)	716	713
Receitas financeiras	<u>265</u>	<u>115</u>
Total	<u>981</u>	<u>828</u>
Base de cálculo sobre a receita de aluguel (alíquota de presunção 32%)	229	228
Base de cálculo sobre a receita financeira (alíquota de presunção 100%)	<u>265</u>	<u>115</u>
Total	<u>494</u>	<u>343</u>
Imposto de renda (15% + 10% adicional)	(101)	(70)
Contribuição social (9%)	<u>(44)</u>	<u>(31)</u>
	<u>(145)</u>	<u>(101)</u>

As declarações de rendimentos da Sociedade estão sujeitas a revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais durante o prazo de cinco anos. Outros impostos, taxas e contribuições estão também sujeitos a essas condições, conforme legislação aplicável.

### 14. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita de arrendamento	716	713
PIS/COFINS s/ arrendamento	<u>(26)</u>	<u>(26)</u>
Total	<u>690</u>	<u>687</u>

(\*) Refere-se ao contrato de arrendamento rural operacional que a Sociedade celebrou, para o cultivo de soja. Vide cronograma na Nota Explicativa 1.

## 15. COBERTURA DE SEGUROS

A Sociedade não possui seguros contratados.

---