

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações
financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 264GK-009-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12ª andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Patrimony Administradora de Bens S.A.
São Bernardo do Campo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimony Administradora de Bens S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Patrimony Administradora de Bens S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board*.

Base para opinião

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 financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de sua controlada são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independente 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 financeiras.

Como parte de 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:

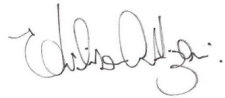
- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e 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;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 17 de abril de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Edinilson Attizani
Contador CRC 1SP-293.919/O-7

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante		28.150	22.651	28.159	22.657
Caixa e equivalentes de caixa	3	8.230	2.136	8.239	2.142
Contas a receber	4	5.810	4.848	5.810	4.848
Estoques	5	12.241	14.868	12.241	14.868
Tributos a recuperar		146	65	146	65
Partes relacionadas	6	-	4	-	4
Adiantamentos		998	-	998	-
Outros créditos		725	730	725	730
Ativo não circulante		995.780	913.180	1.000.405	917.807
Realizável a longo prazo		8.569	21.805	8.569	21.805
Contas a receber	4	8.040	9.840	8.040	9.840
Depósitos Judiciais	7	472	11.910	472	11.910
Outros créditos		11	-	11	-
Tributos diferidos		46	55	46	55
Investimentos		963.035	883.442	967.660	888.069
Participações em controladas	8.2	41.702	41.700	-	-
Participações em controladas em conjunto	8.2	12.958	50.865	12.958	50.865
Propriedades para investimento	8.4	906.907	789.409	953.234	835.736
Outros investimentos		1.468	1.468	1.468	1.468
Imobilizado	9	24.176	7.933	24.176	7.933
Total do ativo		1.023.930	935.831	1.028.564	940.464

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante		70.280	82.850	70.280	82.850
Arrendamentos por direito de uso		452	360	452	360
Fornecedores	10	21.009	2.181	21.009	2.181
Obrigações tributárias		280	287	280	287
Imposto de renda e contribuição social		2.899	1.926	2.899	1.926
Parcelamentos fiscais	11	1.634	2.574	1.634	2.574
Obrigações trabalhistas		60	54	60	54
Adiantamentos	12	220	720	220	720
Partes relacionadas	6	1.510	16.260	1.510	16.260
Dividendos a pagar	14	42.216	58.488	42.216	58.488
Passivo não circulante		37.129	39.457	37.129	39.457
Arrendamentos por direito de uso		209	610	209	610
Fornecedores	10	-	1.654	-	1.654
Parcelamentos fiscais	11	3.341	4.451	3.341	4.451
Perdas em investimentos	8.2	459	608	459	608
Outras obrigações	13	7.354	7.377	7.354	7.377
Partes relacionadas	6	25.766	24.756	25.766	24.756
Passivos contingentes	15	-	1	-	1
Patrimônio líquido da Controladora		916.521	813.524	916.521	813.524
Capital social	16.1	134.387	134.387	134.387	134.387
Adiantamento para futuro aumento de capital		26.000	-	26.000	-
Reserva de capital	16.2	12.705	12.705	12.705	12.705
Reserva legal	16.3	26.877	26.877	26.877	26.877
Reserva de lucros	16.3	716.552	639.555	716.552	639.555
Participação dos acionistas não controladores		-	-	4.634	4.633
Total patrimônio líquido		916.521	813.524	921.155	818.157
Total do passivo e patrimônio líquido		1.023.930	935.831	1.028.564	940.464

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	17	59.619	59.584	59.619	59.584
Custos	18	(2.642)	(2.799)	(2.642)	(2.799)
Lucro bruto		56.977	56.785	56.977	56.785
Receitas (despesas) operacionais	18	57.905	119.620	57.451	117.542
Despesas gerais e administrativas		(6.055)	(4.362)	(6.509)	(6.440)
Outras receitas operacionais		63.960	123.982	63.960	123.982
Resultado sobre participações societárias	8	932	(1.152)	1.341	718
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		115.814	175.253	115.769	175.045
Resultado financeiro	19	10.055	488	10.055	488
Receitas financeiras		10.533	914	10.533	914
Despesas financeiras		(478)	(426)	(478)	(426)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		125.869	175.741	125.824	175.533
Imposto de renda e contribuição social correntes	21	(10.172)	(6.902)	(10.172)	(6.902)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21	(8)	28	(8)	28
Lucro líquido do exercício		115.689	168.867	115.644	168.659
Lucro atribuído aos acionistas não controladores		-	-	45	208
Lucro atribuído aos acionistas controladores		115.689	168.867	115.689	168.867
Número de ações		5.659.415	5.659.415		
Resultado líquido básico e diluído por ação (Em reais)		20,44	29,84		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	115.689	168.867	115.689	168.867
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	115.689	168.867	115.689	168.867

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital social subscrito	Adiantamento para aumento do capital	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Patrimônio Líquido Controladores	Participação dos acionistas não controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
Saldos em 31/12/2023		134.387	-	12.705	26.877	505.307	679.276	4.627	683.903
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	168.867	168.867	6	168.873
Ajuste de exercícios anteriores		-	-	-	-	7.598	7.598	-	7.598
Distribuição de lucros - dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(42.217)	(42.217)	-	(42.217)
Saldos em 31/12/2024	16	134.387	-	12.705	26.877	639.555	813.524	4.633	818.157
Adiantamento para futuro aumento do capital		-	26.000	-	-	-	26.000	-	26.000
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	115.689	115.689	1	115.690
Ajuste de exercícios anteriores		-	-	-	-	(700)	(700)	-	(700)
Distribuição de lucros - dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(28.922)	(28.922)	-	(28.922)
Dividendo adicional - excedente ao mínimo obrigatório		-	-	-	-	(9.070)	(9.070)	-	(9.070)
Saldos em 31/12/2025	16	134.387	26.000	12.705	26.877	716.552	916.521	4.634	921.155

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixas individuais e consolidadas
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	125.869	175.741	125.824	175.533
Ajuste para reconciliar o lucro líquido ao caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação	514	496	514	496
Baixas de imobilizado e intangível	-	117	-	117
Provisão (Reversão) de contingências	(1)	(64)	(1)	(64)
Equivalência patrimonial	(932)	1.152	(1.341)	(718)
Juros e variações monetárias s/ arrendamento	125	130	125	130
Resultado atribuído aos acionistas não controladores	-	-	45	208
Resultado ajustado	125.575	177.572	125.166	175.702
Variações no ativo				
Estoques	2.627	1.991	2.627	1.991
Contas a receber	838	2.456	838	2.456
Tributos a recuperar	893	(3.335)	893	(3.335)
Depósitos	11.438	(3.761)	11.438	(3.761)
Adiantamentos	(998)	3	(998)	3
Outros créditos	(6)	252	(6)	252
Variações no passivo	14.600	(2.293)	14.600	(2.294)
Fornecedores	17.174	(3.736)	17.174	(3.737)
Obrigações trabalhistas	6	10	6	10
Obrigações tributárias	(7)	105	(7)	105
Parcelamentos fiscais	(2.050)	3.415	(2.050)	3.415
Adiantamentos	(500)	(2.064)	(500)	(2.064)
Outras obrigações	(23)	(23)	(23)	(23)
	154.967	172.885	154.558	171.014
Juros pagos	(127)	(184)	(127)	(184)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.172)	(3.177)	(10.172)	(3.177)
Caixa líquido das atividades operacionais	144.668	169.524	144.259	167.653
Atividades de investimentos				
Partes relacionadas	4	14.300	4	14.300
Propriedades para investimento	(117.498)	(116.971)	(117.498)	(116.971)
Redução (aumento) do capital e integralização de cotas	42.809	-	42.809	(11.012)

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixas individuais e consolidadas
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento para futuro aumento de capital	(2.811)	(12.936)	(2.400)	-
Dividendos recebidos	1.250	8.725	1.250	8.725
Aquisição de imobilizado	(16.757)	(5.670)	(16.757)	(5.670)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(93.003)	(112.552)	(92.592)	(110.628)
Atividades de financiamentos				
Amortização de arrendamentos	(377)	(255)	(377)	(255)
Captação/Baixas de arrendamentos	70	-	70	-
Partes relacionadas	(17.000)	(16.826)	(17.000)	(16.886)
Dividendos	(16.272)	-	(16.272)	-
AFAC	26.000	-	26.000	-
Participação dos acionistas não controladores	-	-	1	6
Pagamento de dividendos	(37.992)	(42.217)	(37.992)	(42.217)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(45.571)	(59.298)	(45.570)	(59.352)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.094	(2.326)	6.097	(2.327)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	2.136	4.462	2.142	4.469
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	8.230	2.136	8.239	2.142
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.094	(2.326)	6.097	(2.327)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

1.1. Sobre a Companhia

A Patrimony Administradora de Bens S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede social localizada na Avenida Pereira Barreto, nº 1.479, sala: 1108, Edifício Helbor Trilogy Office, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP.

Fundada em 08 de julho de 2005, a Companhia tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, o desmembramento, loteamento, incorporação imobiliária, venda e compra de imóveis e a participação no capital social de outras sociedades, como quotista ou acionista.

A Companhia tem 138 propriedades distribuídas nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Brasília.

1.2. Relação de participação em entidade controlada

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as demonstrações financeiras consolidadas abrangem a Controladora e sua controlada direta, conforme relacionada a seguir:

Razão social	2025	2024
Polaris Administração de Bens Ltda.	90%	90%

A controlada é integralmente consolidada a partir da data de aquisição de controle ou constituição e continuam sendo consolidadas até o momento em que esse controle deixa de existir. Os exercícios sociais e as políticas contábeis das controladas são coincidentes com os da Controladora.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos não controladores.

1.3. Principais eventos ocorridos

Em 23 de maio de 2025, a controlada Polaris Administração Imobiliária Ltda., decidiu alterar a denominação social para atender aos novos interesses sociais, que passou a ser Polaris Administração de Bens Ltda.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A aprovação e autorização para a publicação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião do Conselho da Administração realizada no dia 17 de abril de 2026.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro da *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo possível, exceto quando indicado de outra forma.

A Demonstração dos Fluxos de Caixa pelo método indireto, foi preparada e está apresentada de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados.

2.2. Estimativas e premissas contábeis

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base em diversos métodos de avaliação que utilizam estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Os itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, as estimativas do valor recuperável dos terrenos e edificações, análise do risco de crédito para determinação das perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para as demandas judiciais e administrativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, anualmente.

2.3. Políticas contábeis materiais

Aplicamos de modo consistente as principais políticas contábeis nos exercícios apresentados nas notas explicativas.

2.4. Normas e interpretações novas e revisadas**(a) Revisadas e vigentes:**

Norma	Alteração	Vigência a partir de
CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis	Tratamento contábil para ausência de conversibilidade/permutabilidade	01/01/2025
OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (<i>allowances</i>) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Reconhecimento, mensuração e divulgação de créditos de carbono, permissões de emissão e CBIOs, visando consistência nas demonstrações financeiras e conexão com relatórios de sustentabilidade	01/01/2025

A Administração da Companhia e da controlada avaliou os pronunciamentos acima e concluiu que não há impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

(b) Revisadas e não vigentes:

Norma	Alteração	Vigência a partir de
IFRS S1 - Requisitos Gerais para Divulgação de Informações Financeiras Relacionadas à Sustentabilidade e IFRS S2 - Divulgações Relacionadas ao Clima	Requisitos gerais e específicos para divulgações de sustentabilidade e riscos climáticos	Adoção voluntária a partir de 2024; obrigatória a partir de 01/01/2026 ou posterior para companhias abertas (conforme cronograma CVM)
IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública de Divulgações (equivalente esperado no CPC)	Permite que as subsidiárias apliquem as normas IFRS com requisitos de divulgação reduzidos	01/01/2027
CPC 48 e CPC 40 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	Clarificações sobre reconhecimento, desreconhecimento e novas divulgações para instrumentos financeiros	01/01/2026
CPC 51 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18)	Nova estrutura do demonstrativo de resultado, princípios de agregação/desagregação e novas divulgações	01/01/2027

A Administração da Companhia e de sua controlada está monitorando essas normas e avaliará eventuais impactos quando da sua vigência.

3. Caixa e equivalentes de caixa

3.1. Política contábil

O caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atenderem a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos financeiros de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.

Entretanto, saldos bancários a descoberto, decorrentes de empréstimos obtidos por meio de instrumentos como contas correntes garantidas que são liquidados em curto lapso temporal compõem parte integral da gestão de caixa da Companhia. Nessas circunstâncias, saldo bancários a descoberto são classificados no passivo circulante e incluídos como componentes de caixa e equivalentes de caixa, na Demonstração dos Fluxos de Caixa, em cumprimento as especificações do Pronunciamento CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

3.2. Composição

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1.355	2.052	1.356	2.052
Aplicações financeiras (a)	6.875	84	6.883	90
Totais	8.230	2.136	8.239	2.142

(a) Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, são representadas por títulos privados - Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e remuneradas por taxas pós-fixadas que variam em média 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). As remunerações compromissadas iniciam em 90% do CDI, e a conta Max remunera a uma taxa de 20% do CDI.

4. Contas a receber

4.1. Política contábil

Os valores registrados em Contas a Receber representam os direitos contratuais da Companhia de receber valores de clientes, decorrentes de aluguéis e imóveis vendidos no curso normal de suas operações.

Os saldos são inicialmente reconhecidos pelo valor nominal faturado, deduzidos dos impostos retidos na fonte e da provisão para estimativa de Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD). Essa provisão reflete a estimativa contábil das perdas esperadas em função do risco de inadimplência de determinados clientes, que corresponde a estimativa contábil de crédito dos clientes que possuem risco considerável de não serem quitados. A Companhia avaliou e não existem estimativas de perdas esperadas nas operações de crédito.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.1. Composição

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis alugueis	11.915	12.900	11.915	12.900
Outras	1.339	1.598	1.339	1.598
Imóveis vendidos	596	190	596	190
Total	13.850	14.688	13.850	14.688
Circulante	5.810	4.848	5.810	4.848
Não circulante	8.040	9.840	8.040	9.840
Total	13.850	14.688	13.850	14.688

A seguir apresentamos o *aging list* do contas a receber, conforme saldo apresentado acima:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Total a vencer	12.933	14.271	12.933	14.271
Vencidos				
Em até 01 mês	108	35	108	35
De 01 a 06 meses	69	100	69	100
De 6 a 12 meses	44	-	44	-
De 01 a 02 anos	100	-	100	-
Vencidos acima de 2 anos	-	92	-	92
Total	13.254	14.498	13.254	14.498
Imóveis vendidos	596	190	596	190
Total Contas a Receber	13.850	14.688	13.850	14.688
Circulante	5.810	4.848	5.810	4.848
Não Circulante	8.040	9.840	8.040	9.840
Total	13.850	14.688	13.850	14.688

5. Estoque**5.1. Política Contábil**

Os estoques são representados pelas receitas e custos apropriados quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

5.2. Composição

O saldo deste grupo está composto por imóveis e terrenos e mensuradas ao custo de aquisição, destinados a comercialização.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos	8.283	6.803	8.283	6.803
Imóveis	3.958	8.065	3.958	8.065
Total	12.241	14.868	12.241	14.868

5.2.1. Movimentação dos saldos

	Controladora / Consolidado				31/12/2025
	31/12/2024	Adição	Venda	Transferência (a)	
Terrenos	6.803	-	(210)	(2.635)	3.958
Imóveis	8.065	7.109	-	(6.891)	8.283
Total	14.868	7.109	(210)	(9.526)	12.241

(a) O saldo corresponde a transferência para propriedade para investimento.

6. Partes relacionadas

6.1. Resumo dos saldos patrimoniais e das transações entre partes relacionadas

6.1.1. Política contábil

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações com empresas relacionadas com o grupo controlado, onde haja a negociação em condições que não sejam as de independência, caracterizando as transações com terceiros alheios à Companhia. As transações foram realizadas em condições comerciais negociadas entre as empresas. As transações e os saldos entre as controladas existentes com partes relacionadas são eliminados.

6.1.2. Composição

Ativo	Relacionamentos	Controladora/ Consolidado	
		Aluguéis	
		31/12/2025	31/12/2024
Viação Luwasa Ltda.	Coligada	-	4
Total		-	4

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo	Relacionamento	Controladora / Consolidado					
		Cessão (a)		Mútuo (b)		Total Geral	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
União Administradora de bens Ltda.	Controlada em conjunto	-	-	27.276	24.756	27.276	24.756
Viação Piracicabana S.A.	Coligada	-	16.260	-	-	-	16.260
Total		-	16.260	27.276	24.756	27.276	41.016
Circulante		-	16.260	1.510	-	1.510	16.260
Não circulante		-	-	25.766	24.756	25.766	24.756
Total		-	16.260	27.276	24.756	27.276	41.016

(a) Cessão: trata-se de cessões de ações e quotas entre as empresas do mesmo grupo econômico;

(b) Mútuo: A Companhia mantém operações de mútuos sem prazo de vencimento e sem incidência de juros.

6.1.3. Remuneração dos administradores

A Administração da Companhia é compartilhada com as demais empresas do Grupo Econômico do qual faz parte. Dessa forma, não há despesas diretamente alocadas à Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Depósitos judiciais

7.1. Política contábil

São valores depositados pela Companhia em juízo como garantia de processos judiciais e ou administrativos, e estão relacionados a contingências tributárias, cíveis e trabalhistas.

Tais depósitos são registrados no ativo não circulante, quando há expectativa de sua recuperação, independentemente da classificação da provisão correspondente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cíveis	96	96	96	96
Cessão de crédito (a)	-	6.437	-	6.437
Penhora de crédito (b)	284	4.045	284	4.045
Trabalhistas	-	1.332	-	1.332
Outros	92	-	92	-
Total	472	11.910	472	11.910

(a) O saldo encontra-se integralmente liquidado.

(b) O saldo refere-se a bloqueio judicial.

8. Investimentos

8.1. Política Contábil

Na Controladora os investimentos são avaliados com base no método da equivalência patrimonial.

Os investimentos em controladas são reconhecidos inicialmente ao custo, que inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Controladora.

Os resultados de participação societária são apresentados na demonstração de resultado da Controladora como equivalência patrimonial na proporção do resultado atribuível aos acionistas ou cotistas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.2. Movimentação dos investimentos

Controladora/ Consolidado									
Investimento em Controladas	31/12/2024	Redução de Capital	Resultado de equivalência	Dividendos recebidos	Adiantamento para futuro aumento do capital	Outras movimentações	31/12/2025	Participação %	Patrimônio líquido em 31/12/2025
Polaris Administração de Bens Ltda.	41.700	-	(409)	-	411	-	41.702	90,00%	46.336
Total de Investimentos controladas	41.700		(409)	-	411	-	41.702		
Investimentos Controladas em conjunto									
União Administradora de Bens Ltda.	40.875	(42.809)	(61)	-	-	3.192	1.197	43,21%	2.754
Hesa 197 Investimento Imobiliário Ltda.	9.992	-	1.244	(1.250)	2.400	(623)	11.763	25,00%	99.150
Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S.A.	(2)	-	-	-	-	-	(2)	14,12%	(3.280)
Total de Investimentos controladas em conjunto	50.865	(42.809)	1.183	(1.250)	2.400	2.569	12.958		
Perdas de investimentos									
Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S.A.	(608)	-	158	-	-	(9)	(459)	14,12%	(3.280)
Total perdas de investimentos controladas	(608)	-	158	-	-	(9)	(459)		
Total geral	91.957	(42.809)	932	(1.250)	2.811	2.560	54.201		

8.3. Saldos patrimoniais e de resultado das controladas

31/12/2025				
Investimento em Controladas	Totais Ativo	Totais Passivo	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do período
Polaris Participações Ltda.	46.336	-	46.336	(454)
Investimentos Controladas em conjunto				
União Administradora de Bens Ltda.	87.676	84.915	2.761	(142)
Hesa 197 Investimento Imobiliário Ltda.	224.872	125.722	99.150	4.975
Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S.A.	243.673	246.953	(3.280)	1.119

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.4. Propriedades para investimento

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, são apresentadas ao valor justo, utilizando o método de avaliação ao valor de mercado. O valor justo do imóvel é o custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação, sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício em rubrica específica. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

8.4.1. Composição e movimentação dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis	579.575	494.937	579.575	494.937
Terrenos	327.332	294.472	373.659	340.799
Total	906.907	789.409	953.234	835.736

Custo	Consolidado			Saldo em 31/12/2025
	31/12/2024	Adição	Ajuste a valor justo (a)	
Imóveis	494.937	49.270	35.368	579.575
Terrenos	340.799	4.784	28.076	373.659
Total	835.736	54.054	63.444	953.234

(a) as receitas geradas pelos imóveis e os gastos operacionais diretos provenientes dessas propriedades para investimento, estão apresentados na Nota Explicativa nº 16 na rubrica outras receitas operacionais.

9. Imobilizado**9.1. Política Contábil**

Os bens integrantes do ativo imobilizado são registrados ao custo histórico de aquisição ou formação, deduzido da depreciação acumulada e quaisquer perdas por redução do valor recuperável.

As taxas médias de depreciação ano, que levam em consideração a vida útil econômica estimada dos bens, são apresentadas conforme a seguir:

	Vida útil % ao ano	
	31/12/2025	31/12/2024
Benfeitorias em propriedades de terceiros	10%	10%
Máquinas, aparelhos e equipamentos	10%	10%
Edificações e melhoramentos	4%	4%
Equipamentos de processamento de dados	20%	20%
Veículos de apoio	20%	20%
Móveis e utensílios	10%	10%

Aos itens do ativo imobilizado não foram atribuídos valor residual, uma vez que, devido às suas características e forma de utilização, esses ativos, quando realizados por uso, possuem valores irrelevantes.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.2. Demonstração do valor contábil líquido do imobilizado**9.2.1. Controladora e consolidado**

Imobilizado de uso	31/12/2024			31/12/2025				
	Custo	Depreciação acumulada	Saldo inicial líquido	Adições de Bens	Depreciação	Saldo final líquido	Custo	Depreciação acumulada
Benfeitorias em propriedades de terceiros	1.536	(276)	1.260	-	(154)	1.106	1.536	(430)
Edificações e melhoramentos	1.687	(879)	808	70	(352)	526	1.757	(1.231)
Equipamentos de processamento de dados	3	(3)	-	19	-	19	22	(3)
Máquinas, aparelhos e equipamentos	180	(180)	-	-	-	-	180	(180)
Móveis e utensílios	155	(138)	17	-	(3)	14	155	(141)
Obras em andamento	5.841	-	5.841	16.668	-	22.509	22.509	-
Veículos de apoio	51	(44)	7	-	(5)	2	51	(49)
Total	9.453	(1.520)	7.933	16.757	(514)	24.176	26.210	(2.034)

10. Fornecedores

10.1. Política contábil

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Tais obrigações, são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, caso aplicável.

10.2. Composição

Passivo	Controladora / Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores nacionais (a)	21.009	3.835
Total	21.009	3.835
Circulante	21.009	2.181
Não circulante	-	1.654
Total	21.009	3.835

(a) O saldo refere-se, principalmente, a aquisição de imóvel, que serão liquidadas conforme as condições contratuais estabelecidas.

11. Parcelamentos fiscais

11.1. Política contábil

Os parcelamentos fiscais são reconhecidos no passivo pelo valor presente das obrigações assumidas, conforme os termos dos programas de parcelamento disponibilizados pelos estados e Receita Federal.

Os encargos financeiros incidentes são apropriados ao resultado pelo regime de competência. Os passivos são atualizados periodicamente com base nos encargos legais previstos nos respectivos parcelamentos e classificados no passivo circulante e não circulante, conforme seus vencimentos.

11.2. Composição

A Companhia aderiu aos parcelamentos dos impostos federais (PIS, Cofins, IRPJ e CSLL) disponibilizados pelo governo e está adimplente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Impostos federais	4.975	7.025	4.975	7.025
Total	4.975	7.025	4.975	7.025
Circulante	1.634	2.574	1.634	2.574
Não circulante	3.341	4.451	3.341	4.451
Total	4.975	7.025	4.975	7.025

Aging list

	2026	2027	2028	2029	Total
Parcelamentos fiscais	1.634	1.920	1.066	355	4.975
Total	1.634	1.920	1.066	355	4.975

12. Adiantamentos

12.1 Política contábil

Os adiantamentos registrados no passivo circulante correspondem a valores recebidos antecipadamente de clientes, contratantes ou terceiros relativos a bens ou serviços que serão fornecidos ou executados futuramente, conforme as condições estabelecidas pela Companhia.

Os adiantamentos são baixados ou compensados apenas quando a Companhia transfere o controle dos bens ou presta os serviços aos clientes. Enquanto não ocorre a entrega dos bens ou serviços, os valores permanecem classificados como adiantamento e somente serão reclassificados para a conta correspondente, conforme a natureza da transação, quando as obrigações de desempenho são cumpridas.

12.2. Composição

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento aluguéis/caução	194	39	194	39
Adiantamento de clientes	26	681	26	681
Total	220	720	220	720

13. Outras obrigações

13.1. Política contábil

As outras obrigações compreendem passivos de natureza diversa que não se enquadram nas classificações específicas de fornecedores.

As obrigações são mensuradas pelo valor nominal, acrescido de juros, encargos ou ajustes previstos contratualmente, quando aplicável, e classificadas como circulantes ou não circulantes de acordo com a expectativa de liquidação.

13.2. Composição

	Controladora / Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Aquisição de terreno (a)	7.354	7.377
Total	7.354	7.377

(a) O saldo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, refere-se ao terreno da quadra nº 6, da Fazenda Santa Etelvina São Paulo.

14. Dividendos a pagar

14.1. Política contábil

A Companhia reconhece como dividendos os valores devidos aos sócios, com base no Estatuto Social.

Os dividendos mínimos obrigatórios são calculados com base no lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da legislação vigente. A distribuição de lucros adicionais pode ser deliberada em assembleia ou reunião de sócios, conforme aplicável.

Os valores são registrados no passivo circulante quando há a deliberação formal de sua distribuição, passando a representar uma obrigação presente da Companhia.

14.2. Composição

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia registrou dividendos e/ou lucros a pagar no montante de R\$ 42.218 (R\$ 58.488 em 31 de dezembro de 2024), compostos conforme segue:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Dividendos a pagar	42.216	58.488
Total	42.216	58.488

15. Passivos contingentes

15.1. Política Contábil

Na Companhia são provisionadas as contingências no passivo não circulante, com as seguintes classificações:

- **Provisão de processos cíveis:** correspondem principalmente a processos envolvendo pleitos de indenização por perdas e danos, inclusive morais;
- **Provisão de processos trabalhistas:** referem-se a diversas demandas trabalhistas movidas por ex-colaboradores de empresas prestadoras de serviços;
- **Provisão de processos tributários:** referem-se substancialmente a autos de infração e execuções fiscais da Companhia e suas controladas.

A Companhia reconhece uma provisão quando utilizamos os seguintes critérios:

- Há obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de evento passado;
- É provável que tenha uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos para liquidar a obrigação;
- Possa ser feita uma estimativa confiável do valor da obrigação.

Atendendo aos critérios acima, contabilizamos os casos definidos como prováveis, diante das faixas de risco.

Os ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Para os exercícios findos 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia e sua Controlada não possuem ativos contingentes.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados (Nota Explicativa nº 15), e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Para a mensuração da provisão, o valor reconhecido deve ser a melhor estimativa do desembolso exigido para liquidar a obrigação presente na data do balanço. Essas estimativas são definidas pelos assessores jurídicos, baseando-se na experiência de atuação da sua área e históricos de outros processos.

15.2. Composição

A Companhia não possui certos processos de natureza cível, cuja possibilidade de desfecho foi considerada provável, suportada por seus assessores jurídicos, sendo registrada provisão como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Processos cíveis	-	1	-	1
Total	-	1	-	1

15.3. Movimentação dos passivos contingenciais

	Saldo em 31/12/2024	Reversão	31/12/2025
Processos cíveis	1	1	-
Total	1	1	-

Em função da quantidade de processos nos quais a Companhia está envolvida e das particularidades de cada processo não é possível determinar ou estimar o prazo de desembolso deste grupo de passivos contingentes.

A Companhia acredita que as estimativas relacionadas a conclusão dos processos e a possibilidade de desembolso futuro podem mudar em face do seguinte: **(i)** instâncias superiores do sistema judicial podem tomar decisão em caso similar envolvendo outra empresa, adotando interpretação definitiva a respeito do caso e, conseqüentemente, antecipando a finalização de processos envolvendo a Companhia, sem qualquer desembolso ou implicando na necessidade de liquidação financeira do processo; e **(ii)** programa de incentivo ao pagamento dos débitos, implementados no Brasil a nível federal e estadual, em condições favoráveis que podem levar ao desembolso inferior ao que se encontra provisionando ou inferior a valor da causa.

Além das provisões para contingências registradas, a Controlada da Companhia encontra-se envolvida em outras demandas judiciais, que nos nossos assessores jurídicos julgam como sendo de perda possível, portanto, não requerem registros contábeis. Vide composição a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Processos cíveis	701	1.060
Processos tributários	3.325	419
Processos trabalhistas	40	-
Total	4.066	1.479

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social da Companhia, totalmente subscrito em 31 de dezembro de 2025 e 2024, é de R\$ 134.387, é composto por 5.659.415 ações ordinárias nominativas, de propriedade de pessoas jurídicas residentes no País, assim distribuídas.

Acionistas	%	Quantidade de ações	
		31/12/2025	31/12/2024
Aller Participações S.A.	25%	1.414.853,75	1.414.853,75
Limmat Participações S.A.	25%	1.414.853,75	1.414.853,75
Vaud Participações S.A.	25%	1.414.853,75	1.414.853,75
Thurgau Participações S.A.	25%	1.414.853,75	1.414.853,75
Total	100%	5.659.415	5.659.415

16.2. Reserva de capital

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor de R\$ 12.705 na Companhia refere-se a reserva especial de ágio na incorporação da empresa DWN Participações S.A no exercício de 2008.

16.3. Reserva de lucros

a) Reserva de lucros

A Reserva de lucros foi constituída dentro dos preceitos legais, está representada a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Retenção de lucros	639.555	505.307
Dividendos obrigatórios	(28.922)	(42.217)
Dividendo adicional - excedente ao mínimo obrigatório	(9.070)	-
Ajuste de exercícios anteriores	(700)	7.598
Lucro líquido do exercício	115.689	168.867
Total	716.552	639.555

b) Cálculo dos dividendos obrigatórios

	31/12/2025	31/12/2024
-		
Lucro líquido do exercício	115.689	168.867
Reserva legal (c)	-	-
Base do dividendo mínimo obrigatório (lucro ajustado)	115.689	168.867
Percentual do dividendo obrigatório	25%	25%
Dividendo obrigatório	28.922	42.217

c) Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a destinação de destinação de 5% do lucro do exercício, até atingir o limite de 20% do capital social. Em 2025 e 2024, não houve constituição de reserva legal, uma vez que, em exercícios anteriores, o referido limite já havia sido integralmente alcançado. A utilização da reserva legal restringe-se à compensação de prejuízos, após a absorção dos saldos de lucros acumulados e das demais reservas de lucros, bem como ao aumento do capital social, a qualquer tempo, a critério da Companhia.

17. Receita líquida

17.1. Política contábil

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável:

Receita de aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

Receita de alienação de imóveis

A receita correspondente à venda de imóveis é reconhecida no instante em que os riscos e benefícios econômicos mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos ao comprador.

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17.2. Composição

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita	61.910	61.861	61.910	61.861
Imóveis vendidos	-	5.235	-	5.235
Aluguéis recebidos	59.770	56.376	59.770	56.376
Terrenos vendidos	2.140	250	2.140	250
Impostos e contribuições	(2.291)	(2.277)	(2.291)	(2.277)
Cofins	(1.883)	(1.871)	(1.883)	(1.871)
PIS	(408)	(406)	(408)	(406)
Total	59.619	59.584	59.619	59.584

18. Custos, receitas (despesas) operacionais

Apresentamos a seguir, as receitas, custos e despesas da Companhia e sua Controlada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custos				
Prestação de serviços	(1.062)	(775)	(1.062)	(775)
Outros custos operacionais	(702)	(72)	(702)	(72)
Depreciação e amortização	(353)	(334)	(353)	(334)
Conservação de bens e instalações	(282)	(79)	(282)	(79)
Imóveis / terrenos vendidos	(210)	(1.991)	(210)	(1.991)
Materiais de manutenção e reparo	(13)	(22)	(13)	(22)
Legalização de veículos	(11)	(2)	(11)	(2)
Arrendamento mercantil e locação de bens	(9)	476	(9)	476
Total custos	(2.642)	(2.799)	(2.642)	(2.799)
Despesas gerais e administrativas				
Despesas tributárias	(2.907)	(1.368)	(2.943)	(1.403)
Outras despesas administrativas	(1.365)	(393)	(1.371)	(402)
Multas fiscais e compensatórias	(666)	(1.408)	(666)	(1.408)
Prestação de serviços	(514)	(258)	(927)	(2.210)
Pessoal	(374)	(317)	(374)	(317)
Depreciação e amortização	(162)	(162)	(161)	(162)
Arrendamento mercantil e locação de bens	(68)	(521)	(68)	(603)
Provisão e reversão de contingências	1	65	1	65
Total despesas administrativas	(6.055)	(4.362)	(6.509)	(6.440)
Outras receitas operacionais				
Avaliação a valor justo (a)	63.444	116.971	63.444	116.971
Recuperação de custos e despesas	509	-	509	-
Recuperação de indenizações	7	-	7	-
Recuperações eventuais	-	15	-	15
Outras receitas operacionais	-	6.996	-	6.996
Total outras receitas operacionais	63.960	123.982	63.960	123.982
Total Receitas (despesas) operacionais	57.905	119.620	57.451	117.542

(a) O saldo em 2025 e 2024 refere-se avaliação dos imóveis e terrenos por meio de laudos utilizando o método de avaliação de mercado realizados por avaliadores independentes, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 8.4.

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras	10.533	914	10.533	914
Variações monetárias ativas	7.189	720	7.189	720
Juros ativos	3.250	77	3.250	77
Receitas de aplicações financeiras	91	117	91	117
Outras receitas financeiras	2	-	2	-
Descontos obtidos	1	-	1	-
Despesas financeiras	(478)	(426)	(478)	(426)
Variações monetárias passivas	(341)	(230)	(341)	(230)
Juros sobre arrendamentos	(127)	(170)	(127)	(170)
Tarifas bancárias	(8)	(8)	(8)	(8)
IOF	(2)	(18)	(2)	(18)
Total	10.055	488	10.055	488

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os instrumentos financeiros utilizados pela Companhia e suas Controladas correspondem a caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar nacionais e arrendamentos financeiros, contratados em condições normais de mercado. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando liquidez, rentabilidade e minimização de riscos, classificados como instrumentos financeiros avaliados ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Considerando o prazo e as características destes instrumentos, os valores contábeis se aproximam dos valores justos.

A Companhia adota políticas e procedimentos de controle de riscos, conforme descrito a seguir:

a) Política de gestão de riscos financeiros

A Companhia possui e segue a política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos desta política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito.

A Companhia está exposta aos riscos de mercado relacionados às atividades de suas controladas, à flutuação das taxas de juros com o intuito de minimizar os efeitos, a Controladora utiliza instrumentos de acordo com a política de gerenciamento de risco estabelecida, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos adequadamente a cada circunstância e riscos inerentes para suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

b) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora e gerencia permanentemente os níveis de endividamento de acordo com sua política interna, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Companhia foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

c) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação financeira prevista em um instrumento financeiro ou contrato, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito, principalmente com relação a contas a receber, depósitos em instituições bancárias, aplicações financeiras e outros instrumentos financeiros mantidos ativos com instituições financeiras.

d) Risco de liquidez

A Companhia monitora permanentemente o risco de escassez de recursos e mantém o planejamento de liquidez corrente, com o objetivo de manter em seu ativo saldo de caixa e investimentos de alta liquidez, flexibilidade por meio de linhas de créditos para empréstimos bancários, além da capacidade para tomada de recursos por meio do mercado de capitais de modo a garantir sua continuidade operacional. O prazo médio de endividamento é monitorado de forma a prover liquidez no curto prazo, analisando parcela, encargos e fluxo de caixa.

e) Risco de taxas de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado, com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade destas taxas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

f) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

Conta a receber e a pagar

Registrados com base no valor nominal dos títulos e avaliado pelo conceito de custo amortizado.

Ativos, conforme balanço patrimonial	Controladora					
	31/12/2025			31/12/2024		
	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	-	8.230	8.230	-	2.136	2.136
Contas a receber	-	13.850	13.850	-	14.688	14.688
Partes relacionadas	-	-	-	-	4	4
Outros créditos	-	736	736	-	730	730
Total	-	22.816	22.816	-	17.558	17.558

Passivos, conforme balanço patrimonial	31/12/2025			31/12/2024		
	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Fornecedores	-	21.009	21.009	-	3.835	3.835
Arrendamentos por direito de uso	-	661	661	-	970	970
Partes relacionadas	-	27.276	27.276	-	41.016	41.016
Dividendos a pagar	-	42.216	42.216	-	58.488	58.488
Outras obrigações	-	7.354	7.354	-	7.377	7.377
Total	-	98.516	98.516	-	111.686	111.686

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos, conforme balanço patrimonial	Consolidado					
	31/12/2025			31/12/2024		
	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	-	8.239	8.239	-	2.142	2.142
Contas a receber	-	13.850	13.850	-	14.688	14.688
Partes relacionadas	-	-	-	-	4	4
Outros créditos	-	736	736	-	730	730
Total	-	22.825	22.825	-	17.564	17.564

Passivos, conforme balanço patrimonial	Consolidado					
	31/12/2025			31/12/2024		
	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Fornecedores	-	21.009	21.009	-	3.835	3.835
Arrendamentos por direito de uso	-	661	661	-	970	970
Partes relacionadas	-	27.276	27.276	-	41.016	41.016
Dividendos a pagar	-	42.216	42.216	-	58.488	58.488
Outras obrigações	-	7.354	7.354	-	7.377	7.377
Total	-	98.516	98.516	-	111.686	111.686

g) Gestão de capital

A Companhia busca a otimização de sua estrutura de capital com a finalidade de satisfazer suas necessidades operacionais, objetivando uma estrutura que considera parâmetros adequados para os custos financeiros.

O quadro a seguir demonstra a estrutura de capital da Companhia com o financiamento por capital próprio e por capital de terceiros.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Arrendamentos por direito de uso	(661)	(970)	(661)	(970)
Caixa e equivalentes de caixa	8.230	2.136	8.239	2.142
Dívida líquida	7.569	1.166	7.578	1.172
Patrimônio líquido	(916.521)	(813.524)	(921.155)	(818.157)
Total do capital (a)	(908.952)	(812.358)	(913.577)	(816.985)
Índice de alavancagem financeira (b)	-0,8%	-0,1%	-0,8%	-0,1%

(a) Total do capital é determinado por meio da somatória da dívida líquida com o patrimônio líquido; e

(b) Índice de alavancagem financeira é determinado pela divisão da dívida líquida pelo capital total

21. Imposto de renda e contribuição social

21.1. Política Contábil

Empresas tributadas com base no Lucro Presumido

A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro é calculada aplicando-se uma alíquota de presunção à razão de 32% incidentes sobre as receitas de aluguéis e 8% sobre receitas de vendas de imóveis, com exceção as demais receitas cuja base de cálculo é de 100%. Sobre estas bases de cálculo aplicam-se as alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Adicionalmente, receitas de locação e venda de imóveis próprios, com exceção das receitas financeiras, que tem alíquota zero, estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pagas pelas seguintes alíquotas básicas:

	Alíquotas
Cofins - Contribuição para seguridade social	3,00%
PIS - Programa de integração social	0,65%

Esses encargos são contabilizados como deduções das receitas aluguéis e vendas de imóveis próprios.

a) Imposto de renda e a contribuição social diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto e da contribuição social sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas aplicadas para a determinação dos tributos diferidos são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

b) Análise da alíquota efetiva do Imposto de renda e a contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, calculados pela aplicação da alíquota fiscal, combinada com as despesas debitadas ao resultado, estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita com aluguel de imóveis	60.307	59.049	60.307	59.049
Receita com venda de imóveis	1.739	6.033	1.739	6.033
Base de cálculo de imposto de renda e contribuição social	62.046	65.082	62.046	65.082
Base de cálculo - Presunção IRPJ/CSLL 32%	19.298	18.896	19.298	18.896
Base de cálculo - Presunção IRPJ 8%	139	483	139	483
Base de cálculo - Presunção CSLL 12%	209	724	209	724
Outras	10.533	186	10.533	186
Base IRPJ e CSLL	30.179	20.289	30.179	20.289
IRPJ apurados 15%	(4.527)	(3.043)	(4.527)	(3.043)
Adicional (10%) > 240	(2.937)	(2.005)	(2.937)	(2.005)
CSLL apurados 9%	(2.716)	(1.826)	(2.716)	(1.826)
Total IRPJ / CSLL	(10.180)	(6.874)	(10.180)	(6.874)
Corrente	(10.172)	(6.902)	(10.172)	(6.902)
Diferido	(8)	28	(8)	28
IRPJ e CSLL no resultado do exercício	(10.180)	(6.874)	(10.180)	(6.874)
Alíquota efetiva	-16,4%	-10,6%	-16,4%	-10,6%

c) Imposto de renda e contribuição social e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tributos correntes	(10.172)	(6.902)	(10.172)	(6.902)
Imposto de renda corrente	(7.468)	(5.053)	(7.468)	(5.053)
Contribuição social corrente	(2.704)	(1.849)	(2.704)	(1.849)
Tributos diferidos	(8)	28	(8)	28
Imposto de renda diferido	(6)	21	(6)	21
Contribuição social diferida	(2)	7	(2)	7
Total	(10.180)	(6.874)	(10.180)	(6.874)

* * *