

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2025	2024
			31/12/2025	31/12/2024
1	1	ATIVO	19.492.167,20D	6.690.432,67D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	3.110,66D	1.027,38D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	3.110,66D	1.027,38D
7	1.1.1.02	BANCOS	3.110,66D	1.027,38D
344	1.2	ATIVO NÃO CIRCULANTE	19.489.056,54D	6.689.405,29D
67	1.2.2	INVESTIMENTOS	19.489.056,54D	6.689.405,29D
68	1.2.2.01	PARTICIPACOES PERMAN.EM OUTRAS SOC.	19.489.056,54D	6.689.405,29D
2	2	PASSIVO	19.492.167,20C	6.690.432,67C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	19.447.395,54C	6.596.685,11C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	137,76C	0,00
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	137,76C	0,00
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	19.447.257,78C	6.596.685,11C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	1.015,50C	219,50C
618	2.1.5.05	OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS	19.446.142,28C	6.596.365,61C
621	2.1.5.06	PARTES RELACIONADAS	100,00C	100,00C
346	2.2	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	33.038,38C	33.038,38C
138	2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	33.038,38C	33.038,38C
148	2.2.1.04	TRIBUTOS PASSIVOS DIFERIDOS	33.038,38C	33.038,38C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	11.733,28C	60.709,18C
155	2.3.1	CAPITAL	0,00	0,00
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	0,00	0,00
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	11.733,28C	60.709,18C
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	52.400,06D	3.424,16D
570	2.3.6.03	RESERVAS DE LUCROS	64.133,34C	64.133,34C

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
 DIRETOR PRESIDENTE
 CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL
 Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905
 CPF: 793.665.209-44

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2025

Descrição	2025	2024
Receita Líquida	0,00	0,00
Lucro Bruto	0,00	0,00
Despesas Administrativas	(37.995,05)	(185,00)
CERTIFICADO DIGITAL	0,00	(185,00)
HONORARIOS CONTABEIS	(13.052,10)	0,00
SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	(24.640,00)	0,00
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(302,95)	0,00
Despesas Financeiras	(1.453,45)	(1.784,80)
DESPESAS BANCARIAS	(1.453,45)	(1.784,80)
Receitas Financeiras	0,32	0,10
RENDIMENTO APLICAÇÃO	0,32	0,10
Outras Despesas Operacionais	(9.527,72)	(1.234,96)
PERDAS COM EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	(9.527,72)	(1.234,96)
Outras Receitas Operacionais	0,00	97.171,72
COMPRA VANTAJOSA - DESÁGIO NA COMRPA DE INVESTIMENTO	0,00	97.171,72
Resultado operacional líquido	(48.975,90)	93.967,06
Resultado Antes do IR	(48.975,90)	93.967,06
Provisões	0,00	(33.038,38)
PROVISÃO P/ IRPJ E CSLL DIFERIDOS	0,00	(33.038,38)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(48.975,90)	60.928,68

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
DIRETOR PRESIDENTE
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905
CPF: 793.665.209-44

DS21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 51.224.466/0001-01

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO - 31/12/2024

ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do período	(48.975,90)	60.928,68
AJUSTES P/ CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV. OPERACIONAIS	9.527,72	1.234,96
Perdas/Receita de equivalência patrimonial	9.527,72	1.234,96
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	(39.448,18)	62.163,64
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	12.850.710,43	6.629.403,99
Impostos a pagar	137,76	0,00
Imposto de Renda e Contribuição Social a pagar	0,00	33.038,38
Outras obrigações de curto prazo	796,00	0,00
Outras obrigações de longo prazo	12.849.776,67	6.596.365,61
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	12.811.262,25	6.691.567,63
Juros pagos	0,00	0,00
FLUXO DE CAIXA ANTES DOS ITENS EXTRAORDINÁRIOS	12.811.262,25	6.691.567,63
Recebimento de indenização de seguro	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	12.811.262,25	6.691.567,63
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de ações/cotas	(12.809.178,97)	(6.594.468,53)
Deságio Aquisição de ações/cotas	0,00	(97.171,72)
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(12.809.178,97)	(6.691.640,25)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de capital	0,00	0,00
Pagamentos de lucros e dividendos	0,00	0,00
Devolução aportes	0,00	1.000,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	0,00	1.000,00
Aumento nas Disponibilidades	2.083,28	927,38
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	1.027,38	100,00
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	3.110,66	1.027,38

Empresa: **DS21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**
C.N.P.J.: 51.224.466/0001-01
Período: 01/01/2025 - 31/12/2025

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31/12/2025

Componentes	Capital	Reservas de Capital, Opções Outorg. e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucros	Lucros Acumulados		Outros Resultados Abrangentes	Total
				Ajuste Exercício Anterior	Lucros ou Prej. Acumulados		
Saldo em 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	(219,50)	0,00	(219,50)
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores							-
Saldos Iniciais Ajustados	0,00	0,00	0,00	0,00	(219,50)	0,00	(219,50)
<i>Aumento de Capital</i>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
Capital à Integralizar							-
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					60.928,68		60.928,68
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>			64.133,34		(64.133,34)		-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2024	0,00	0,00	64.133,34	0,00	(3.424,16)	0,00	60.709,18
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores							-
Saldos Iniciais Ajustados	0,00	0,00	64.133,34	0,00	(3.424,16)	0,00	60.709,18
<i>Aumento de Capital</i>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
Capital a Integralizar							-
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					(48.975,90)		(48.975,90)
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2025	0,00	0,00	64.133,34	0,00	(52.400,06)	0,00	11.733,28

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa DS21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 51.224.466/0001-01, constituída em 28/06/2023, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Olavo Bilac, 644, bairro Batel, e tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e aluguel de imóveis próprios.

POLÍTICA CONTÁBIL E BASE DE PREPARAÇÃO

NOTA 02

As Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado (DR), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) foram aprovadas pela administração em 30/04/2026.

As Demonstrações foram elaboradas em obediência aos preceitos da Legislação Comercial e aos Princípios Contábeis.

NOTA 03

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultam os itens 3.18 e 3.19 da NBC TG 1.000 (R1).

NOTA 04

O resultado foi apurado com base no regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado nos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independente de recebimento ou pagamento.

NOTA 05

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações aqui apresentadas levaram em conta as características qualitativas e quantitativas da informação contábil, sendo elas: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade, estando assim alinhadas com as normas internacionais de Contabilidade adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) para Pequenas e Médias Empresas.

NOTA 06

Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são consideradas como não circulantes. Os que possuem data de vencimento anterior a este período, são classificados como ativos e passivos circulantes.

NOTA 07

Os administradores da empresa optaram pela contratação de **contabilidade terceirizada**, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, estando assim regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa declara que as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos da documentação remetida para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente da legislação aqui aplicável, especialmente da Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações

e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

NOTA 08

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa. Assim, os ativos, passivos e resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira foram ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda local. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão foram transferidos para o resultado do período atendendo ao regime de competência.

TESTE DE RECUPERABILIDADE PARA ATIVOS (IMPAIRMENT)

NOTA 09

A administração da empresa fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo, obsolescência ou dano físico do ativo e outras mudanças que pudessem ter interferência sobre o valor do ativo. Chegou-se à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através do uso ou da venda, dispensando, assim, a realização dos testes efetivos de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.

PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

NOTA 10

Os **ativos** considerados **contingentes não foram reconhecidos** conforme previsto na Seção nº 21 da NBC TG 1.000 (R1) expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. **As provisões**, quando constituídas, encontram-se alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de Tribunais.

ATIVO

NOTA 11 (Caixa e Equivalentes de Caixa)

Os caixas e equivalentes de caixa são compostos por disponibilidades em moeda nacional de saldos de Caixa.

CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Conta	31/12/2025	31/12/2024
Caixa	0,00	0,00
Conta Corrente	3.110,66	1.027,38
Aplicação Financeira	0,00	0,00
Total	3.110,66	1.027,38

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

A empresa não possuía saldo de duplicatas a receber no exercício.

NOTA 13 (Estoque)

A empresa não possuía saldo de estoque a receber no exercício.

NOTA 14 (Investimentos)

A sociedade possui Investimento na Skna Moinho Empreendimentos Imobiliários S.A., cujas ações foram adquiridas em 11/01/2024, sendo este investimento avaliado pelo método de equivalência patrimonial.

INVESTIMENTOS		
Conta	31/12/2025	31/12/2024
SKNA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	24.000.000,00	24.000.000,00
EQUIV. PATRIMONIAL SKNA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(9.572,72)	(1.234,96)
(-) INVESTIMENTO A INTEGRALIZAR SKNA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(4.597.352,50)	(17.406.531,47)
DESÁGIO SKNA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	97.171,72	97.171,72
Total	19.489.056,54	6.689.405,29

PASSIVO**NOTA 15 (Fornecedores/Outras obrigações)**

A empresa não possuía saldo de fornecedores a pagar no exercício.

NOTA 16 (Obrigações com Terceiros)

A empresa não possuía saldo de obrigações com terceiros no exercício.

NOTA 17 (Empréstimos)

A empresa não possuía nenhum empréstimo ou financiamento contraído com instituições financeiras com saldo a pagar no exercício.

NOTA 18 (Tributação)

O lucro da sociedade é tributado na forma do Lucro Presumido com apurações trimestrais, compreendendo o Imposto de Renda e a Contribuição Social. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a 8% do valor das vendas de unidades imobiliárias para IRPJ e 12% para CSLL, acrescido de outras receitas operacionais. Para as receitas de locação, a presunção é de 32% sobre o valor do faturamento. O Imposto de Renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$ 60.000,00 no trimestre, enquanto a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de caixa.

As receitas também estão sujeitas à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), na forma cumulativa, às alíquotas de 3% e 0,65%, respectivamente.

Quanto ao ISS e ICMS, as atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas a estes impostos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

NOTA 19 (Capital Social)

O Capital Social da empresa, ainda não integralizado pelos sócios, está representado por 1.000,00 quotas no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre os sócios a seguir:

COMPOSIÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO			
Sócios	Quotas	%	Valor (R\$)
Double Six Empreendimentos Imobiliários Ltda	990	90,00%	990,00
MT Mendonça Participações Societárias Eireli	10	10,00%	10,00
TOTAL	1.000	100%	1.000,00

NOTA 20 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)

O saldo de Prejuízos acumulados em 31/12/2025 de R\$ 52.400,06 teve a seguinte movimentação:

LUCROS ACUMULADOS	
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2024	60.709,18
Ajuste Credor de Exercício Anterior	0,00
Lucros Líquido do Exercício	(48.975,90)
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2025	(52.400,06)

NOTA 21 (Receita Operacional)

A Empresa não auferiu receita no exercício, tendo em vista que ainda não iniciou suas atividades operacionais.

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS

NOTA 22

A administração da sociedade declara que não teve nenhum segmento descontinuado no ano-calendário 2025, motivo pelo qual não há informações sobre operações descontinuadas na Demonstração do Resultado.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

NOTA 23

A empresa **declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1.000 (R1)** – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. A administração da empresa declara que a empresa não possui prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.