



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ Nº 34.969.581/0001-96
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

ATIVO

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes	Nota 4	85.998,98	237.187,51
Créditos a receber	Nota 5	823.585,32	2.776.872,99
Estoques	Nota 6	6.784.874,11	5.940.298,74
Despesas de exercícios seguintes	Nota 7	93.897,00	136.057,00
		<u>7.788.355,41</u>	<u>9.090.416,24</u>
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a Longo Prazo	Nota 8	162.315,00	144.115,00
		<u>162.315,00</u>	<u>144.115,00</u>
Investimentos	Nota 9	120.293,94	15.153,17
		<u>120.293,94</u>	<u>15.153,17</u>
Imobilizado	Nota 10	541.965,14	888.287,02
		<u>541.965,14</u>	<u>888.287,02</u>
Intangível	Nota 11	745,00	745,00
		<u>745,00</u>	<u>745,00</u>
		<u>8.613.674,49</u>	<u>10.138.716,43</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2025.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ Nº 34.969.581/0001-96
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

PASSIVO

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
CIRCULANTE			
Obrigações sociais e trabalhistas	Nota 12	74.229,75	72.668,24
Obrigações tributárias	Nota 13	289.626,25	375.585,48
Fornecedores	Nota 14	30.233,34	349.039,71
Credores Diversos	Nota 15	10.604.552,99	9.715.026,37
Valores devidos aos clientes	Nota 16	9.826.183,87	7.924.185,27
		<u>20.824.826,20</u>	<u>18.436.505,07</u>
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	Nota 17	677.164,56	672.513,16
Obrigações contratuais	Nota 18	6.160.000,00	6.290.000,00
Valores devidos aos clientes	Nota 19	392.710,23	220.389,54
Parcelamentos de Impostos e Contribuições	Nota 20	612.675,90	734.040,68
		<u>7.842.550,69</u>	<u>7.916.943,38</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social integralizado	Nota 21	10.287.429,39	10.287.429,39
Lucros ou prejuízos acumulados	Nota 22	(30.341.131,79)	(26.502.161,41)
		<u>(20.053.702,40)</u>	<u>(16.214.732,02)</u>
		<u>8.613.674,49</u>	<u>10.138.716,43</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2025.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Venda de unidades imobiliárias	2.945.188,77	1.195.541,09
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Devoluções de vendas - Nota 23	(3.571.369,11)	(838.884,09)
Tributos incidentes s/a receita bruta - Nota 24	22.710,79	(40.346,24)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	(603.469,55)	316.310,76
CUSTOS		
Custos das unidades vendidas	791.564,37	163.935,08
LUCRO BRUTO	188.094,82	480.245,84
DESPESAS OPERACIONAIS		
(-) Despesas operacionais e comerciais - Nota 25	(720.736,81)	(1.363.239,36)
(-) Despesas administrativas - Nota 26	(1.670.699,49)	(1.214.652,80)
(-) Tributos, taxas e contribuições	(113.172,71)	(329.753,43)
	(2.504.609,01)	(2.907.645,59)
RESULTADO DA ATIVIDADE	(2.316.514,19)	(2.427.399,75)
GANHOS DE CAPITAL	35.194,68	-
RESULTADO DA EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	(534,09)	208,16
PREJUÍZO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(2.281.853,60)	(2.427.191,59)
RESULTADOS FINANCEIROS LÍQUIDOS		
Despesas financeiras - Nota 27	(1.562.551,92)	(1.866.935,34)
Receitas financeiras - Nota 27	3.789,31	2.455,62
	(1.558.762,61)	(1.864.479,72)
PREJUÍZO ANTES DOS IMPOSTOS INCIDENTES S/O LUCRO	(3.840.616,21)	(4.291.671,31)
PROVISÕES PARA O IRPJ E PARA A CSLL	-	-
PREJUÍZO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	(3.840.616,21)	(4.291.671,31)
RESULTADO DAS OPERAÇÕES DESCONTINUADAS	-	-
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(3.840.616,21)	(4.291.671,31)

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2025.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO
LÍQUIDO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

	Capital Social Integralizado	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	<u>10.287.429,39</u>	<u>(22.419.373,89)</u>	<u>(12.131.944,50)</u>
Integralização de capital social	-	-	-
Lucro ou prejuízo acumulado	-	(4.291.671,31)	(4.291.671,31)
Ajustes de exercícios anteriores	-	208.883,79	208.883,79
Saldos em 31 de Dezembro de 2024	<u>10.287.429,39</u>	<u>(26.502.161,41)</u>	<u>(16.214.732,02)</u>
Integralização de capital social	-	-	-
Lucro ou prejuízo acumulado	-	(3.840.616,21)	(3.840.616,21)
Ajustes de exercícios anteriores	-	1.645,83	1.645,83
Saldos em 31 de Dezembro de 2025	<u>10.287.429,39</u>	<u>(3.838.970,38)</u>	<u>(20.053.702,40)</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2025.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ Nº 34.969.581/0001-96
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO INDIRETO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(3.840.616,21)	(4.291.879,47)
Ajustes de exercícios anteriores	1.645,83	208.883,79
Depreciação/amortização/exaustão do exercício	314.529,76	64.514,17
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	208,16
	(3.524.440,62)	(4.018.273,35)
VARIAÇÕES NO ATIVO E PASSIVO		
Contas a receber	2.010.442,19	(2.010.442,19)
Estoques	(844.575,37)	(220.371,08)
Outros créditos	(23.372,52)	(90.758,80)
Créditos de partes com relacionamento	-	(339,98)
Fornecedores	(318.806,37)	(701.492,45)
Obrigações sociais e trabalhas	1.561,51	(514.722,51)
Obrigações tributárias	# (206.806,66)	697.090,95
Pagamento aquisição imóvel sede projeto	(130.000,00)	(120.000,00)
Outras obrigações	2.121.765,64	5.610.185,44
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>(914.232,20)</u>	<u>(1.369.123,97)</u>
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos de partes com relacionamento	1.329.387,16	1.759.538,35
Integralização de capital social	-	-
Empréstimos bancários	(483.172,84)	(317.769,15)
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	<u>846.214,32</u>	<u>1.441.769,20</u>
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Investimentos	(104.107,25)	(11.253,17)
Intangível	-	-
Aquisição/Baixa de imobilizado	20.936,60	(2.749,00)
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	<u>(83.170,65)</u>	<u>(14.002,17)</u>
Total dos efeitos nos equivalentes caixa	<u>(151.188,53)</u>	<u>58.643,06</u>
Saldo inicial dos equivalentes a caixa	237.187,51	178.544,45
Saldo final dos equivalentes a caixa	<u>85.998,98</u>	<u>237.187,51</u>
Variação no caixa	<u>(151.188,53)</u>	<u>58.643,06</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2025.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES

CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

NOTA 1 - ATIVIDADES

A companhia de capital fechado **IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, cadastrada no CNPJ sob n.º 34.969.581/0001-96 e sua sede administrativa instalada no município de Foz do Iguaçu-PR na Rua Gregório Dotto, n.º 133 – Sala 04 – Jardim Polo Centro - CEP 85.863-755, foi constituída em 24 de setembro de 2019 e, desde a constituição, é tributada pelo Lucro Presumido. Em 08 de abril de 2021, foi constituído o regime especial de patrimônio de afetação (art. 31-A, § 1º, da Lei n.º 4591/64) sobre o terreno as acessões, os direitos e obrigações objetos do único projeto atualmente desenvolvido pela companhia, sendo que a tributação, para os contratos negociados após esta data, passou a submeter-se ao RET – Regime Especial de Tributação para incorporações imobiliárias. O projeto trata-se de um condomínio edilício denominado **Condomínio “Leaves Premium Suítes”**, comercializado em regime de multipropriedade (fracionamento da propriedade no tempo), composto por 6240 (seis mil, duzentas e quarenta unidades de propriedade/tempo) cuja caracterização e descrição encontram-se devidamente pormenorizadas às margens da matrícula n.º 48.822 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu-PR. Na data de encerramento destas demonstrações, o andamento do projeto encontra-se no início da execução das obras e com comercialização paralisadas. No encerramento destas demonstrações a comercialização atingia aproximadamente 9,71% (em 31/12/2024 o percentual era de 20,38%) das unidades (fracionadas propriedade/tempo) projetadas. Por deliberação da administração as vendas foram paralisadas em agosto/2023, com objetivo de revisão das políticas comerciais e de adequação dos custos operacionais, bem como, não foi iniciada qualquer obra do empreendimento. O empreendimento localiza-se no município de Foz do Iguaçu/PR, à Rua Carlos Hugo Urnau, n.º 1027 – Mata Verde – CEP 85853-734.

NOTA 2 - ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 (comparativas) aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado (DR), Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, foram elaboradas a partir das diretrizes contábeis e dos preceitos da Legislação Comercial, Lei n.º 10.406/2002 e demais legislações aplicáveis e os Princípios Contábeis.

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultada pela Resolução n.º 1255/2009, e seu conteúdo está apresentado na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL).

As principais práticas contábeis utilizadas na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas e quantitativas conforme determina a NBC TG 1000

(R1): Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Prudência, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade, estando assim alinhadas com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

As Normas Brasileiras de Contabilidade editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) seguem os mesmos padrões de elaboração e estilo utilizados nas normas internacionais e compreendem as Normas propriamente ditas, as Interpretações Técnicas e os Comunicados Técnicos conforme disposto na Resolução CFC n.º 1328/2011.

Os administradores da companhia optaram, desde janeiro/2021, pela contratação da contabilidade externa atual, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, e 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 companhia, declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e, portanto, as presentes demonstrações refletem e espelham a sua realidade, em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da companhia, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante à Lei n.º 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto à documentação e procedimentos.

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, tais como: mensuração de perdas estimadas; estimativas de valor justo; provisões por redução de valor recuperável (*impairment*) e a determinação da vida útil de determinados ativos. Entretanto, estas estimativas e premissas decorrem unicamente de análise efetivada pelos administradores, constatando que os valores atualmente registrados na escrituração contábil não carecem de alteração, vez que sua manutenção não afeta de maneira significativa as presentes demonstrações, de modo que não causará prejuízos aos usuários internos e externos na análise das demonstrações que ora se encerram.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas e adotadas pela companhia na preparação das demonstrações contábeis estão resumidas abaixo:

- a) Base de preparação e apresentação – As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor. Como já mencionado, a elaboração das demonstrações contábeis em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), em especial a NBC TG 1000 (R1). Quando necessário, a administração foi requerida a fazer julgamentos, estimativas e premissas que podem afetar a aplicação das políticas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido à natureza inerente ao processo de estimativa, os quais, na opinião da administração, nos aspectos relevantes, não trazem riscos de distorções significativas.

- b) Moeda de apresentação – As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da companhia.
- c) Reconhecimento das Receitas e Despesas – Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: As receitas relativas à venda de unidades são apropriadas à medida que as obras avançam, uma vez que a transferência dos riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Assim, foi admitido o método da porcentagem completada ("percentage of completion - POC"). O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das obras e a receita é obtida multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetuada, independentemente do prazo ou recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas ao valor justo da contraprestação recebida e a receber. As demais receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.
- d) Caixa e equivalentes a caixa – Compreendem depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor, que estão registradas pelo custo amortizado, ou seja, pelo valor de aplicação acrescido dos rendimentos incorridos até a data do balanço.
- e) Créditos e demais valores a receber - São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas.
- f) Estoques – Demonstra os imóveis em construção em estoque cujo montante corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, exceto quando indicado de outra forma. O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo das unidades vendidas".
- g) Despesas de exercícios seguintes - Representam despesas pagas antecipadamente que afetarão o resultado de exercícios seguintes, logo não se transformará em dinheiro e não pode ser utilizada para saldar dívidas (condição de ativo).
- h) Realizável a longo prazo – Representa os direitos e créditos realizáveis após o término do exercício social seguinte.
- i) Investimentos – Registra a participação no capital social de cooperativas de crédito nas quais a companhia detém a condição de cooperada.
- j) Imobilizado – É registrado pelo custo de aquisição.
- k) Intangível – A companhia não apresentou quaisquer informações relacionada a existência de ativos intangíveis passíveis de registro contábil.

- l) Passivos circulantes – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas.
- m) Passivos não circulantes – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas. Registram as obrigações da companhia cujo vencimento ocorrerá após o término do exercício social seguinte.
- n) Resultado do Exercício – O resultado do exercício é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.
- o) Atendendo ao conteúdo da NBC TG 1000 (R1), editada pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução nº 1255/2009, a administração da empresa, fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos submetidos a tal resolução levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como: uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo; o valor contábil do ativo líquido é maior que o valor justo estimado; obsolescência ou dano físico de ativo; mudanças significativas que afetam o ativo; informações internas (empresa) que espelhem desempenho econômico pior que o esperado. Após esta submissão à administração chegou à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através da Venda ou do Uso, dispensando assim a realização dos testes de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.
- p) Provisões, Ativos e Passivos Contingentes e Obrigações Legais – Fiscais e Previdenciárias - Os ativos considerados não foram reconhecidos conforme previsto na NBC TG 1000 (R1) expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. As provisões quando constituídas encontram-se fortemente 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 dos Tribunais. Assim, a administração considera desnecessário constituir provisões para atender as perdas decorrentes de processos, ainda que eventuais. Nas presentes demonstrações igualmente inexistem passivos reconhecidos conforme previsto pela NBC TG 1000 (R1).
- q) Ajuste a valores presente - O ajuste a valor presente que tem por objetivo demonstrar o valor presente de um fluxo de caixa, o qual se encontra determinado para as operações de longo prazo, tanto para ativos, quanto para passivos. Nas presentes demonstrações não foi realizado, por opção da administração da companhia, qualquer ajuste desta natureza.
- r) Declaração de conformidade - A empresa declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1000 (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução nº 1255/2009. A administração da empresa também procedeu ao exame conceitual e concluiu que a empresa não possui a obrigatoriedade de prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Disponível		
- Caixa Diretoria	45.351,13	45.351,13
- Caixa Financeiro	717,82	85.879,87
	<u>46.068,95</u>	<u>131.231,00</u>
Bancos conta movimento		
- Banco Bradesco S.A.	1.562,71	-
- Uniprime	38.367,32	105.956,51
	<u>39.930,03</u>	<u>105.956,51</u>
	<u>85.998,98</u>	<u>237.187,51</u>

NOTA 5 – CRÉDITOS A RECEBER

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Contratos a receber		
- Contratos a receber - "POC"	-	2.010.442,19
	<u>-</u>	<u>2.010.442,19</u>
Outros Créditos		
- Títulos de Capitalização	68.634,08	67.267,46
- Outros Créditos	39.657,79	43.536,52
	<u>108.291,87</u>	<u>110.803,98</u>
Adiantamento a empregados		
- Adiantamento de férias	2.855,11	-
- Outros adiantamentos	4.875,00	-
	<u>7.730,11</u>	<u>-</u>
Adiantamento a fornecedores		
- Adiantamento junto a fornecedores	265.000,00	385.000,00
	<u>265.000,00</u>	<u>385.000,00</u>
Tributos a recuperar / compensar		
- INSS/IRF à compensar e demais tributos à repetir	442.563,34	270.626,82
	<u>442.563,34</u>	<u>270.626,82</u>
	<u>823.585,32</u>	<u>2.776.872,99</u>

NOTA 6 – ESTOQUES

O saldo apresentado neste grupo refere-se ao custo, registrado a valor histórico, das unidades imobiliárias (representado unicamente, na data de encerramento destas demonstrações, pelo custo do terreno do empreendimento), ainda não comercializadas ou reavidas em razão de distratos de vendas formalizadas do condomínio edifício denominado **Condomínio “Leaves Premium Suítes”**.

NOTA 7 – DESPESAS DE EXERCÍCIOS SEGUINTE

Registra o saldo de vouchers promocionais – Dreams Tickets - adquiridos e pagos antecipadamente e não utilizados, na data de encerramento destas demonstrações, em ações promocionais de venda, pagamentos realizados para Associações RCI Weeks pagas e não utilizadas, estes últimos, baixados no decurso de 2025 conforme determinação da Administração da Companhia.

NOTA 8 – REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

Demonstra os valores referentes a créditos decorrentes de depósito caução formalizada junto a terceiros, bem como, valores de adiantamentos a empresas consideradas partes relacionadas.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Leaves Gestão Hoteleira Ltda	144.315,00	144.115,00
- Depósitos Caução	18.000,00	-
	<u>162.315,00</u>	<u>144.115,00</u>

NOTA 9 – INVESTIMENTOS

Representa o saldo da conta capital junto ao Uniprime com acréscimos de novos aportes de capital realizados no decorrer de 2025. Representa ainda a participação da companhia nas sociedades Leaves Gestão Hoteleira Ltda (CNPJ nº 36.332.453/0001-62) e na sociedade Leaves Viagens e Turismo Ltda (CNPJ nº 37.551.204/0001-20; Em relação ao registro do investimento na sociedade Leaves Viagens e Turismo Ltda (CNPJ nº 37.551.204/0001-20). Em relação às participações nas controladas Leaves Viagens e Turismo Ltda optou-se pelo registro do investimento pelo custo histórico de aquisição, vez que os registros contábeis desta sociedade indicam registros pendentes de definição por parte da administração da referida controlada (definição quanto ao registro da receita com a baixa de pontos do programa administrado pela sociedade, além da existência de mútuo cujo juros não foram levados a resultado como receita financeira, o que refletirá diretamente no patrimônio líquido da sociedade controlada e conseqüentemente no resultado da equivalência patrimonial). Neste sentir, optou-se, pelo princípio do conservadorismo e prudência, manter o registro deste investimento pelo seu custo histórico. Já em relação à controlada Leaves Gestão Hoteleira Ltda foi realizada a sua avaliação pelo método da Equivalência Patrimonial com o devido registro de seus reflexos. A Companhia, no decurso de 2025, constituiu pessoa jurídica de direito privado externo, sediada na Alemanha, com o propósito de prospecção de investidores, tendo investido nesta operação, até a data de encerramento destas demonstrações, o montante de R\$ 103.212,85. Este custo decorre dos registros contábeis das movimentações financeiras identificadas pela Administração da Companhia, como destinadas a este investimento, não tendo havido o fornecimento de Demonstrações Contábeis da empresa sediada no exterior.

NOTA 10 – IMOBILIZADO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Imobilizado próprio		
Equipamentos de informática/vídeo	90.909,22	100.891,78
Máquinas e equipamentos	36.159,91	62.821,77
Móveis e utensílios	57.595,95	82.758,89
Consórcios em andamento	10.822,28	11.855,80
Stand de vendas	591.591,04	591.591,04
	<u>787.078,40</u>	<u>849.919,28</u>
Imobilizado em propriedade de terceiros		
Benfeitorias em propriedade de terceiros	-	300.739,59
	<u>-</u>	<u>300.739,59</u>
Total imobilizado antes da depreciação	<u>787.078,40</u>	<u>1.150.658,87</u>
(-) Depreciação acumulada	<u>(245.113,26)</u>	<u>(262.371,85)</u>
Imobilizado	<u>541.965,14</u>	<u>888.287,02</u>

Importa esclarecer que no item Stand de vendas, por determinação da Administração da Companhia, o valor histórico custeado para a estrutura de vendas foi mantido, não obstante, na data de encerramento destas demonstrações, não há notícia de que haja Stand de Vendas em operação ou ainda qualquer estrutura com essa finalidade, mesmo que inativada.

NOTA 11 – INTANGÍVEL

Representa o valor investido para o registro da marca do empreendimento.

NOTA 12 – OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Salários a pagar	15.737,92	16.202,29
Rescisões a pagar	-	-
FGTS à Recolher	2.520,84	2.475,42
INSS à Recolher	7.946,47	7.452,54
Acordos trabalhistas a pagar	-	10.000,00
Empréstimo Consignado	1.586,69	-
Provisão de Férias	34.322,81	27.005,73
Provisão de INSS/FGTS s/Férias	12.115,02	9.532,26
	<u>74.229,75</u>	<u>72.668,24</u>

NOTA 13 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
IRPJ a recolher	4.799,00	7.397,55
CSLL a recolher	2.231,54	4.326,50
PIS a recolher	181,34	1.579,81
Cofins a recolher	836,98	7.291,57
IRRF retido PJ a recolher	1.318,35	1.330,22
IRRF s/aluguel a recolher	-	2.334,44
IRRF s/folha de pagamento a recolher	2.577,43	3.753,58
ISSQN retido a recolher	31,72	31,72
CSLL/PIS/Cofins retidos a recolher	4.756,10	4.454,18
RET a recolher	10.130,99	115.077,75
Parcelamentos de Tributos e Contribuições	262.762,80	228.008,16
	<u>289.626,25</u>	<u>375.585,48</u>

NOTA 14 - FORNECEDORES

Registra as obrigações da companhia junto a terceiros pela aquisição de bens e serviços, cuja liquidação ocorre nos vencimentos dos títulos que, em média, se liquidam no mês seguinte à emissão da nota fiscal pelo fornecedor.

NOTA 15 - CREDORES DIVERSOS

Registra os saldos de compromissos assumidos em razão de negócios jurídicos que representam obrigações para a companhia, incluindo-se obrigações contratadas junto a partes relacionadas.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Empréstimo bancários		
Banco Bradesco S/A	192.740,73	601.839,26
	<u>192.740,73</u>	<u>601.839,26</u>
Obrigações diversas		
ABL Incorporações Imobiliárias Ltda	8.512.193,34	7.463.175,49
Alugueis a pagar	6.000,00	11.872,06
Imóveis a pagar	120.000,00	120.000,00
Leaves Viagens e Turismo Ltda	1.118.838,03	985.194,44
BCV Construções e Incorporações Ltda	314.320,64	278.748,47
Pedrebon Empreendimentos e Participações Ltda	286.624,49	254.196,65
Distratos a Pagar	53.835,76	-
	<u>10.411.812,26</u>	<u>9.113.187,11</u>
	<u>10.604.552,99</u>	<u>9.715.026,37</u>

NOTA 16 – VALORES DEVIDOS AOS CLIENTES – CONTIGÊNCIAS PASSIVAS

Registra os valores decorrentes de adiantamentos e demais valores devidos aos clientes da companhia conforme os respectivos instrumentos jurídicos. Registra-se que atualmente a sociedade possui processos judiciais relativos a distratos de unidades sendo que, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 25 (R1), os responsáveis técnicos pela contabilidade entendem que o valor registrado nesta conta contábil deve ser tratado como um item de contingência passiva, por representar obrigação possível que surge de eventos passados e cuja existência será confirmada apenas pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros incertos, que não estão totalmente sob o controle da entidade.

NOTA 17 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Refere-se aos valores devidos, em razão de operações de crédito contratadas pela companhia junto à terceiros, cujo vencimento ocorrerá após o término do exercício social seguinte.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Empréstimos junto a sócios	677.164,56	598.438,85
Banco Bradesco S/A	-	74.074,31
	<u>677.164,56</u>	<u>672.513,16</u>

NOTA 18 – OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Registra os saldos de compromissos assumidos em razão de negócios jurídicos que representam obrigações para a companhia, com vencimento após o término do exercício social seguinte.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Imóveis a pagar	6.160.000,00	6.290.000,00
	<u>6.160.000,00</u>	<u>6.290.000,00</u>

NOTA 19 – VALORES DEVIDOS AOS CLIENTES

Registra os valores decorrentes de adiantamentos e demais valores devidos aos clientes da companhia conforme os respectivos instrumentos jurídicos, com vencimento após o término do exercício social seguinte. Insere-se neste contexto os distratos formalizados onde as partes envolvidas avençaram a devolução do valor somente após a finalização das obras do empreendimento ou da revenda da unidade distratada.

NOTA 20 – PARCELAMENTOS DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Registra os valores decorrentes de parcelamento de impostos e contribuições, com vencimento após o término do exercício social seguinte.

NOTA 21 – CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO

Posição acionária - Capital Social Integralizado em 31/12/2025

Acionistas	Ações	Preço de subscrição ações Capital Integralizado
Antoni Predebon	3.764	4.130,69
Aurélia Maria Costa Calheiros Rodrigues	880	274.806,73
Bruno Granado Vallini	41.825	43.188,70
Carla Regina Miranda Medaglia	2.164	691.013,46
Diego Granado Vallini	1.472	1.472,00
Fabiola Pabst Bremer	440	137.423,88
Felipe Granado Vallini	1.472	1.472,00
José Washington de Medeiros	3.236	999.826,09
Leandro Cadenas Prado	7.041	2.198.762,81
Letícia Maria de Toni	1.760	549.613,46
Little London Participações Ltda	3.520	1.099.226,92
Lucas Marini	1.232	384.754,04
Marcelo Yuji Cinagava	440	137.423,88
Massao Schneider Aoki	440	137.423,88
Matheus Irio Pedrebon	1.472	1.472,00
Mauricio Diegoli Moritz	1.760	549.613,46
Odila Luiza Favero Marini	2.400	840.000,00
Paulo Junior da Silva	1.600	560.000,00
Rafael Moreno Zattoni Gomes	440	137.423,88
Raisa Vitoria Rubert Aoki	440	137.423,88
Reinaldo Caspini Nori	176	54.994,17
Rodrigo Emanuel Fari	800	280.000,00
Vanderlei Avelino Rodrigues	880	274.806,73
Vera Lúcia Favero	1.475	516.350,00
Verichi Vetorello Navarro	880	274.806,73
	82.009	10.287.429,39
Capital Social integralizado em 31/12/2025		10.287.429,39

NOTA 22 – LUCROS E/OU PREJUÍZOS ACUMULADOS

Refere-se ao saldo prejuízos acumulados de responsabilidade dos acionistas, cujo saldo na data de encerramento destas demonstrações soma R\$ 30.341.131,79 (trinta milhões, trezentos e quarenta e um mil, cento e trinta e um reais e setenta e nove centavos).

NOTA 23 – DEVOLUÇÕES DE VENDAS

A administração da companhia envidou esforços no sentido de, quando solicitado, compor amigavelmente o distrato de unidades comercializadas e que se encontravam em situação de inadimplência, sendo registrado uma variação significativa nos valores registrados como devolução de vendas, o qual superou o valor da receita efetivamente apurada de acordo com as normas contábeis, gerando uma receita operacional líquida negativa para o ano calendário de 2025. Em razão destes distratos, os tributos incidentes sobre a venda também geraram crédito a favor da sociedade, o qual será utilizado nos exercícios seguintes.

NOTA 24 – TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA BRUTA

Os tributos incidentes sobre a receita bruta estão representando o efetivo dispêndio com cada tributo. Denota-se que o RET sobre o faturamento reflete o crédito apurado em razão do grande volume de distratos formalizados no decurso de 2025.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
RET sobre o faturamento	27.454,94	(41.257,68)
Pis sobre o faturamento	(844,86)	162,33
Cofins sobre o faturamento	<u>(3.899,29)</u>	<u>749,11</u>
	22.710,79	(40.346,24)

NOTA 25 – DESPESAS OPERACIONAIS E COMERCIAIS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Despesas com pessoal	(456.560,79)	(751.289,38)
Propaganda e publicidade	(114.905,95)	(183.323,05)
Despesas com comercialização	<u>(149.270,07)</u>	<u>(428.626,93)</u>
	(720.736,81)	(1.363.239,36)

NOTA 26 – DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ocupação	(167.949,29)	(167.724,00)
Despesas gerais	(1.188.220,44)	(982.414,63)
Depreciações e amortizações	<u>(314.529,76)</u>	<u>(64.514,17)</u>
	(1.670.699,49)	(1.214.652,80)



NOTA 27 – RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos financeiros	1.878,38	126,84
Descontos obtidos / juros ativos	<u>1.910,93</u>	<u>2.328,78</u>
	3.789,31	2.455,62
Despesas financeiras		
Despesas / tarifas financeiras	(156.768,94)	(210.680,83)
Descontos concedidos / juros passivos	<u>(1.405.782,98)</u>	<u>(1.656.254,51)</u>
	(1.562.551,92)	(1.866.935,34)
Resultado financeiro	<u>(1.558.762,61)</u>	<u>(1.864.479,72)</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2025.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0