

# **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**AGREG ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S.A.**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

(Valores expressos em Reais - R\$)

## **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A **Agreg Administração Patrimonial S/A** (“Companhia”), inscrita no CNPJ nº 54.567.365/0001-21, resulta da transformação de sociedade limitada em sociedade anônima de capital fechado. A Companhia tem sede e foro na cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, na Avenida Tiradentes, nº 1.841, sala 808, Edifício Prime, Centro, CEP 78.700-028. Suas atividades são regidas pela Lei nº 6.404/1976 (Lei das Sociedades por Ações), pelo seu Estatuto Social e demais disposições legais aplicáveis. A Sociedade tem por objeto a participação em empreendimentos em qualquer ramo de atividade, e no capital de outras sociedades, como acionista ou sócia, bem como a administração, compra, venda e aluguel de imóveis próprios. É gerida por uma Diretoria colegiada, possuindo autonomia para abertura ou extinção de filiais, agências e escritórios de representação tanto no território nacional quanto no exterior, visando a eficiência na gestão de seus ativos patrimoniais e participações societárias.

## **2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO**

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de Dezembro de 2025, apresenta informações sobre a posição patrimonial, financeira, de desempenho e dos fluxos de caixa, aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) e Demonstração dos Fluxos de caixa (DFC), foram elaboradas conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com as diretrizes da Lei n. 6.404/76 (Lei das S.A.) com alterações, os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), quando aplicáveis e demais legislações aplicáveis.

## **3. REGIME DE CONTABILIZAÇÃO**

O resultado foi apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

## **4. CONTABILIDADE TERCEIRIZADA**

Os administradores da companhia optaram pela contratação de contabilidade terceirizada, a qual se encontra perfeitamente atinada a 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 assim, as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa 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 responsabilidade profissional do contabilista, que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

## 5. MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais (R\$), que constitui a moeda funcional da Companhia, conforme previsto no CPC 02. Assim 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.

## 6. EVENTO DE TRANSFORMAÇÃO SOCIETÁRIA

A transação de transformação de Ltda para S/A ocorrida no período impactou a estrutura do Patrimônio Líquido, especialmente no que tange à governança e à classificação das contas de capital, agora representadas por ações ordinárias nominativas.

## 7. PRINCIPAIS CONTAS CONTÁBEIS

### 7.1 CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA (CPC 03)

Compreende dinheiro em espécie, depósitos bancários e aplicações financeiras com conversibilidade imediata e risco insignificante de mudança de valor. O saldo de R\$ 405,33 é composto majoritariamente por aplicações no Banco Itaú S/A.

A composição do saldo de caixa e equivalentes de caixa é apresentada a seguir:

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Caixa e Bancos	99	720
Aplicação Banco Itaú/CDB – Pós Fixado	405	-
<b>Total</b>	<u>505</u>	<u>720</u>

### Aplicações financeiras – Certificados de Depósito Bancário (CDB)

As aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) correspondem a títulos de renda fixa emitidos por instituições financeiras, representativos de depósitos a prazo, com remuneração pactuada previamente entre as partes.

As aplicações mantidas pela Companhia são classificadas como instrumentos pós-fixados, com rentabilidade vinculada à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), conforme condições estabelecidas no momento da aplicação.

A remuneração é apurada de forma contínua e reconhecida pelo regime de competência até a data de encerramento das demonstrações contábeis, sendo os rendimentos apropriados ao resultado financeiro do período.

Para fins de apresentação, tais aplicações são mensuradas pelo valor aplicado acrescido da atualização da remuneração auferida até a data do balanço, observadas as práticas contábeis vigentes.

## 7.2 OUTRAS CONTAS A RECEBER

Este grupo engloba outros direitos a receber que são relevantes para as operações da Companhia. A Companhia possui R\$ 60.724,00 em “Outras Contas a Receber”, sendo 50,6% (R\$ 30.724,00) referentes a empréstimos concedidos a partes relacionadas. Não foi identificada necessidade de provisão para perda de crédito (PCLD) neste exercício.

A Companhia adota políticas claras para a concessão e gestão de empréstimos a partes relacionadas, abrangendo prazos de vencimento, taxas de juros (quando aplicáveis), condições de reembolso e eventuais garantias associadas. Essas operações são continuamente monitoradas, a fim de assegurar conformidade com as diretrizes de governança corporativa e com a legislação vigente.

A seguir, detalhamos a composição e a movimentação desta conta:

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Outras Contas a Receber	60.724	0
<b>Total</b>	<u>60.724</u>	<u>0</u>

## 7.3 INVESTIMENTOS E EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL (CPC 18)

As participações em coligadas e controladas são avaliadas pelo Método de Equivalência Patrimonial (MEP). No exercício, o investimento na S&F Participações foi registrado por R\$ 800,00.

## 7.4 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO E IMOBILIZADO(CPC 27 e CPC 28)

Os imóveis destinados à renda ou valorização são classificados como Propriedades para Investimento. No presente exercício, a Companhia não possui propriedades classificadas nessa categoria, mantendo apenas imóveis urbanos e rurais registrados no ativo imobilizado, em conformidade com o CPC 27.

Os investimentos permanentes e relevantes são avaliados pelo custo de aquisição. Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (impairment), quando necessário.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado, e têm seu valor líquido registrado no resultado como outras receitas. Custos subsequentes são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos futuros associados a esses itens forem prováveis e os valores mensuráveis de forma confiável. Demais reparos e manutenções são reconhecidos diretamente no resultado do período quando incorridos.

Depreciação: Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso ou, no caso de ativos construídos internamente, a partir do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para uso.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, utilizando o método linear baseado nas taxas de depreciação promulgadas pela legislação fiscal brasileira. A depreciação é reconhecida no resultado.

- Imóveis Urbanos: R\$ 3.365.025,60 (Reflete aquisições de R\$ 2.589.360,00 no exercício).
- Imóveis Rurais: R\$ 1.970.940,00.
- Terrenos: R\$ 1.201.000,00.
- Depreciação: Calculada sob o método linear. No exercício, a despesa de depreciação foi de R\$ 34.439,52, com saldo acumulado de R\$ 36.198,53.
- Baixas/Alienações: Não houve venda de ativos obsoletos ou estratégicos no exercício.

Conforme o CPC 27, a movimentação dos ativos imobiliários no exercício de 2025 foi a seguinte:

	<u>Imóveis Urbanos</u>	<u>Imóveis Rurais</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Total</u>
<b><u>Custo:</u></b>				
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>	<b>775.666</b>	<b>1.970.940</b>	<b>1.201.000</b>	<b>3.947.606</b>
Adições	2.589.360	0	0	2.589.360
Baixas/Transferência	0	0	0	0
<b>Em 31 de Dezembro de 2025</b>	<b>3.365.026</b>	<b>1.970.940</b>	<b>1.201.000</b>	<b>6.536.966</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Adições	775.666	1.970.940	1.201.000	3.947.606
Baixas/Transferência	0	0	0	-
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>	<b>775.666</b>	<b>1.970.940</b>	<b>1.201.000</b>	<b>3.947.606</b>
<b><u>Depreciação acumulada:</u></b>				
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>	<b>1.759</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.759</b>
Adições	34.440	0	0	34.440
Baixas/Transferência	0	0	0	0
<b>Em 31 de Dezembro de 2025</b>	<b>36.199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.199</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Adições	1.759	0	0	1.759
Baixas/Transferência	0	0	0	0
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>	<b>1.759</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.759</b>
<b><u>Valor contábil Líquido</u></b>				
Em 31 de Dezembro de 2024	<b>773.907</b>	<b>1.970.940</b>	<b>1.201.000</b>	<b>3.945.847</b>
Em 31 de Dezembro de 2025	<b>3.328.827</b>	<b>1.970.940</b>	<b>1.201.000</b>	<b>6.500.767</b>

### **Destaque Adicional: Estratégia de Expansão Patrimonial**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o saldo da rubrica de Imóveis Urbanos apresentou uma variação positiva de 333,91%, saltando de R\$ 775.665,60 para R\$ 3.365.025,60. Este movimento contábil reflete a execução da estratégia de expansão e consolidação patrimonial da Companhia, por meio da aquisição e incorporação de novos ativos imobiliários ao seu portfólio de investimentos.

A Companhia avalia continuamente seu portfólio de ativos para garantir que sua base imobilizada esteja alinhada com seus objetivos estratégicos de longo prazo, buscando maximizar a eficiência e o retorno sobre o capital investido.

## 7.5 FORNECEDORES

As contas a pagar a fornecedores representam obrigações por bens ou serviços adquiridos no curso normal das atividades da Companhia, bem como compromissos firmados para a expansão do ativo imobilizado. As obrigações estão demonstradas pelos valores originais das transações, acrescidos, quando aplicável, de encargos contratuais incorridos até a data do balanço. A Administração considera que os prazos de vencimento estão alinhados com o planejamento de fluxo de caixa da Companhia.

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Fornecedores	246.245	0
<b>Total</b>	<u>246.245</u>	<u>0</u>

## 7.6 PASSIVOS FINANCEIROS E EMPRÉSTIMOS (CPC 48 e CPC 08)

Os empréstimos e obrigações são mensurados pelo valor original acrescido de encargos proporcionais ao tempo (pro rata temporis).

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia mantém obrigações de longo prazo no montante de R\$ 978.053,43, substancialmente compostas por mútuos com partes relacionadas (R\$ 976.053,83). Tais recursos foram destinados ao suporte das atividades de administração patrimonial da entidade. Adicionalmente, consta o registro de R\$ 1.500,00 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), aguardando formalização societária para integralização.

**Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC):** Embora não seja tecnicamente um empréstimo, o saldo de R\$ 1.500,00 em AFAC também compõe o Exigível a Longo Prazo e representa recursos aportados pelos sócios com a intenção de futura capitalização, não sendo exigíveis no curto prazo.

## 7.7 PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

A Companhia avalia suas contingências com base nos critérios de probabilidade de perda e mensuração técnica estabelecidos pelo Pronunciamento Técnico CPC 25. Sob essa diretriz, são reconhecidas como provisões no balanço patrimonial as obrigações cujos riscos de perda sejam classificados como prováveis, desde que representem uma saída de recursos para liquidação e possuam montante estimável com confiabilidade. Para situações classificadas como de risco possível, a Companhia limita-se à divulgação em notas explicativas, enquanto riscos remotos não exigem provisão ou detalhamento.

Nesse contexto, a administração da Agreg Administração Patrimonial S/A, fundamentada na análise dos fatos contábeis efetivamente notificados e na ausência de demandas judiciais ou administrativas informadas até a data-base de 31 de dezembro de 2025, declara a inexistência de processos de

natureza cível, trabalhista, tributária ou ambiental que demandem a constituição de provisões ou divulgações específicas.

A manutenção desse posicionamento é monitorada continuamente, garantindo que os registros contábeis reflitam a realidade patrimonial e atendam a eventuais obrigações até o seu ganho definitivo ou prescrição legal, considerando que, na presente data, as demonstrações espelham a inexistência de passivos contingentes que possam comprometer a posição financeira ou os resultados futuros da Sociedade.

## 7.8 PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CPC 26)

O Patrimônio Líquido encerrou o exercício em R\$ 5.338.867,72.

- **Capital Social:** Composto por R\$ 5.340.096,00 subscritos e integralizados por Sérgio Batista, Maíra Sabina e Pilares Souza Empreendimentos.
- **Prejuízos Acumulados:** O saldo negativo de R\$ 191.228,28 absorveu o prejuízo apurado no exercício de 2024.

Em conformidade com o CPC 26, o quadro societário da Companhia em 31 de dezembro de 2025 está assim distribuído:

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Capital Social	5.530.096	3.947.706
Capital a realizar		-100
Reservas de Capital, Ajustes, Resultados	-191.228	-2.539
<b>Total</b>	<b><u>5.338.868</u></b>	<b><u>3.945.067</u></b>

Capital Social: Em 31 de dezembro de 2025, o Capital Social integralizado da Companhia totaliza R\$ 5.530.096,00. Durante o exercício, houve um aumento de capital subscrito e integralizado no montante de R\$ 5.530.196,40, destacando-se a participação da Pilares Souza Empreendimentos e a integralização realizada pelo acionista Sérgio Batista Silva de Souza.

Prejuízos Acumulados: A Companhia registrou um prejuízo líquido de R\$ 188.689,42 no exercício de 2025, o qual, somado ao saldo devedor de exercícios anteriores, totaliza um prejuízo acumulado de R\$ 191.228,28 deduzido do Patrimônio Líquido. A Administração monitora os resultados operacionais visando a reversão dessa tendência em exercícios futuros através da maturação de seus ativos imobiliários.

As mutações ocorridas no Patrimônio Líquido durante o exercício de 2025, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, são detalhadas a seguir:

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

DESCRIÇÃO	CAPITAL REALIZADO		RESERVAS DE CAPITAL, AJUSTES, RESULTADOS		PATRIMÔNIO LÍQUIDO
	CAPITAL SOCIAL	CAPITA A INTEGRALIZAR	LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	RESULTADO DO EXERCÍCIO	
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ajustes de Exercícios Anteriores	0,00		0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Saldos Ajustados</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aumento de Capital	3.947.706,00	-100,40	0,00	0,00	<b>3.947.605,60</b>
Prejuízo Líquido do Período	0,00		0,00	-2.538,86	<b>-2.538,86</b>
(-) Distribuições de Lucros	0,00		0,00	0,00	<b>0,00</b>
Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0,00		-2.538,86	2.538,86	<b>0,00</b>
<b>Saldo em 31/12/2024</b>	<b>3.947.706,00</b>	<b>-100,40</b>	<b>-2.538,86</b>	<b>0,00</b>	<b>3.945.066,74</b>
Ajustes de Exercícios Anteriores	0,00		0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Saldos Ajustados</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aumento de Capital	<b>1.582.390,00</b>	<b>100,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.582.490,40</b>
Prejuízo Líquido do Período	0,00		0,00	-188.689,42	<b>-188.689,42</b>
(-) Distribuições de Lucros	0,00		0,00	0,00	<b>0,00</b>
Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0,00		-188.689,42	188.689,42	<b>0,00</b>
<b>Saldo em 31/12/2025</b>	<b>5.530.096,00</b>		<b>-191.228,28</b>	<b>0,00</b>	<b>5.338.867,72</b>

### 7.9 APURAÇÃO DE RESULTADO

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

### 7.10 RECONHECIMENTO DA RECEITA OPERACIONAL

A receita é reconhecida no momento da emissão da nota fiscal. A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos no curso normal das atividades da Sociedade. A receita é apresentada líquida dos tributos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. A Sociedade baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda.

### 7.11 RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

- i. Receita financeira: Envolve receitas de juros sobre aplicações financeiras, juros recebidos de títulos em atraso e descontos recebidos/obtidos. A receita de juros é reconhecida em base proporcional ao tempo, levando em consideração o principal em aberto e a taxa efetiva ao longo do período até o resgate.
- ii. Despesas financeiras: Compreendem despesas com juros sobre empréstimos, tarifas bancárias. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

## **7.12 DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS**

A política de distribuição de lucros da Companhia observa as disposições da Lei nº 6.404/76 e do seu Estatuto Social. Os pagamentos de dividendos ou Juros sobre o Capital Próprio (JCP) são reconhecidos como um passivo nas demonstrações contábeis apenas na data em que são formalmente aprovados pela Assembleia Geral ou pelo órgão de governança competente.

### **Tratamento dos Resultados do Exercício**

Conforme evidenciado na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL), o resultado líquido negativo apurado no exercício de 2025, no montante de R\$ 188.689,42, foi integralmente transferido para a conta de Prejuízos Acumulados, que encerrou o período com o saldo de R\$ 191.228,28.

### **Retenção de Lucros**

Devido à existência de prejuízos acumulados e à prioridade de fortalecimento da base patrimonial após a recente transformação societária, não houve proposta de distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. A Administração planeja utilizar futuros lucros operacionais primordialmente para a absorção desses prejuízos, em conformidade com o Art. 189 da Lei nº 6.404/76, antes de qualquer nova distribuição aos acionistas.

### **Dividendos Adiantados**

Não foram realizados pagamentos de dividendos intermediários ou antecipados durante o exercício de 2025.

## **7.13 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO**

A Companhia é optante pelo regime de tributação com base no Lucro Presumido. As despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) são apuradas trimestralmente, utilizando o regime de competência.

As bases de cálculo são determinadas mediante a aplicação de coeficientes de presunção previstos na legislação vigente sobre a Receita Bruta, acrescidas de eventuais demais receitas (financeiras e outras), conforme abaixo:

- IRPJ: Calculado à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre o lucro presumido, acrescido do adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela da base de cálculo que exceder a R\$ 60.000,00 no trimestre.
- CSLL: Calculada à alíquota de 9% (nove por cento) sobre o lucro presumido.

Os tributos incidentes sobre o lucro são reconhecidos na Demonstração do Resultado como dedução do resultado operacional. Os valores apresentados no passivo circulante referem-se aos montantes devidos, líquidos das retenções na fonte sofridas e das antecipações efetuadas no período, sendo liquidados nos prazos estabelecidos pela Receita Federal do Brasil.

#### **7.14 RECONHECIMENTO DAS RECEITAS**

A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo-se como base a etapa de execução dos serviços realizados até a data-base do balanço, na medida em que todos os custos relacionados aos serviços possam ser mensurados confiavelmente.

#### **7.15 RECONHECIMENTO DAS DESPESAS/CUSTOS**

Os custos e despesas são registrados no resultado quando incorridos, obedecendo ao regime de competência.

### **8. EVENTOS SUBSEQUENTES (CPC 24)**

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

---

**Técnico em Contabilidade:**

Márcio Duarte Bento

CRCMG-075507/O-8

CPF: 042.329.986-75

---

**Administrador:**

Sérgio Batista Silva de Souza

CPF: 017.755.001.52