

## RECIBO DE ENTREGA DE ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL DIGITAL

### IDENTIFICAÇÃO DO TITULAR DA ESCRITURAÇÃO

<b>NIRE</b> 41300319375	<b>CNPJ</b> 35.765.899/0001-18	
<b>NOME EMPRESARIAL</b> MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A		

### IDENTIFICAÇÃO DA ESCRITURAÇÃO

<b>FORMA DA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL</b> Livro Diário (Completo - sem escrituração Auxiliar)	<b>PERÍODO DA ESCRITURAÇÃO</b> 01/01/2025 a 31/12/2025
<b>NATUREZA DO LIVRO</b> DIÁRIO	<b>NÚMERO DO LIVRO</b> 7
<b>IDENTIFICAÇÃO DO ARQUIVO (HASH)</b> CD.B2.C8.97.66.3E.D4.95.72.08.53.B7.C8.85.16.2B.D7.A7.EF.85	
<b>ARQUIVOS SUBSTITUÍDOS (HASH)</b>	

### ESTE LIVRO FOI ASSINADO COM OS SEGUINTE CERTIFICADOS DIGITAIS:

QUALIFICAÇÃO DO SIGNATARIO	CPF/CNPJ	NOME	Nº SÉRIE DO CERTIFICADO	VALIDADE	RESPONSÁVEL LEGAL
Contador	04179467917	ILIZETE CARNIEL:04179467917	870194740060554742 7	24/03/2026 a 24/03/2027	Não
Administrador	02875060961	VICENZO AUGUSTO ZAGO:02875060961	845329721284164669 6	10/07/2025 a 10/07/2026	Sim

### NÚMERO DO RECIBO:

CD.B2.C8.97.66.3E.D4.95.72.08.53.B7.  
C8.85.16.2B.D7.A7.EF.85-1

Escrituração recebida via Internet  
pelo Agente Receptor SERPRO  
em 30/04/2026 às 15:21:06

15.D3.62.99.CA.87.FB.75  
36.06.A9.B4.ED.0F.6A.4C

Considera-se autenticado o livro contábil a que se refere este recibo, dispensando-se a autenticação de que trata o art. 39 da Lei nº 8.934/1994. Este recibo comprova a autenticação.

BASE LEGAL: Decreto nº 1.800/1996, com a alteração do Decreto nº 8.683/2016, e arts. 39, 39-A, 39-B da Lei nº 8.934/1994 com a alteração da Lei Complementar nº 1247/2014.

## DADOS DAS ASSINATURAS



Entidade:	MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A		
Período da Escrituração:	01/01/2025 a 31/12/2025	CNPJ:	35.765.899/0001-18
Número de Ordem do Livro:	7		

### Dados das Assinaturas da Escrituração

Qualificação do Assinante	Contador
Tipo do Certificado	Pessoa Física
CPF / CNPJ	041.794.679-17
Nº de Série do Certificado	8701947400605547427
Nome do Signatário	ILIZETE CARNIEL:04179467917
Autoridade Certificadora Emissora	AC SAFEWEB RFB v5
Validade	24/03/2026 a 24/03/2027

Qualificação do Assinante	Administrador
Tipo do Certificado	Pessoa Física
CPF / CNPJ	028.750.609-61
Nº de Série do Certificado	8453297212841646696
Nome do Signatário	VICENZO AUGUSTO ZAGO:02875060961
Autoridade Certificadora Emissora	AC FCDL SC v5
Validade	10/07/2025 a 10/07/2026

## TERMOS DE ABERTURA E ENCERRAMENTO



Entidade:	MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A		
Período da Escrituração:	01/01/2025 a 31/12/2025	CNPJ:	35.765.899/0001-18
Número de Ordem do Livro:	7		

### TERMO DE ABERTURA

Nome Empresarial	MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A
NIRE	41300319375
CNPJ	35.765.899/0001-18
Número de Ordem	7
Natureza do Livro	DIÁRIO
Município	CURITIBA
Data do arquivamento dos atos constitutivos	10/12/2022
Data de arquivamento do ato de conversão de sociedade simples em sociedade empresária	
Data de encerramento do exercício social	31/12/2025
Quantidade total de linhas do arquivo digital	6273

### TERMO DE ENCERRAMENTO

Nome Empresarial	MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A
Natureza do Livro	DIÁRIO
Número de ordem	7
Quantidade total de linhas do arquivo digital	6273
Data de inicio	01/01/2025
Data de término	31/12/2025

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número CD.B2.C8.97.66.3E.D4.95.72.08.53.B7.C8.85.16.2B.D7.A7.EF.85-1, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

## BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A  
 Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025 CNPJ: 35.765.899/0001-18  
 Número de Ordem do Livro: 7  
 Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
ATIVO		R\$ 26.529.818,84	R\$ 30.486.138,18
CIRCULANTE		R\$ 9.079.956,52	R\$ 6.833.938,04
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		R\$ 112.042,34	R\$ 57.268,55
CAIXA GERAL		R\$ 52.367,72	R\$ 56.879,78
CAIXA		R\$ 52.367,72	R\$ 56.879,78
CAIXA		R\$ 52.367,72	R\$ 56.879,78
BANCOS C/MOVIMENTO		R\$ 59.426,46	R\$ 1,00
BANCO BRADESCO S/A		R\$ 59.412,17	R\$ 1,00
BANCO BRADESCO S/A (JC/27530-1)		R\$ 59.412,17	R\$ 1,00
BANRISUL		R\$ 14,29	R\$ 0,00
BANRISUL (JC/060064570-1)		R\$ 14,29	R\$ 0,00
APLICACOES LIQUIDEZ IMEDIATA		R\$ 248,16	R\$ 387,77
BANCO XP S/A		R\$ 248,16	R\$ 387,77
XP LIQUIDEZ FIC RF REF DI CP RL		R\$ 248,16	R\$ 387,77
REALIZAVEL C/PRAZO		R\$ 8.967.914,18	R\$ 6.776.669,49
APLICACOES FINANCEIRAS		R\$ 4.976.258,81	R\$ 1.302.872,53
BANRISUL		R\$ 4.976.258,81	R\$ 1.302.872,53
BANRISUL CDB AUTOMATICO		R\$ 271,78	R\$ 2.629,23
BANRISUL SUPER CDB		R\$ 4.975.987,03	R\$ 1.300.243,30
OUTROS CREDITOS		R\$ 3.991.049,25	R\$ 5.473.105,48
CONTAS CORRENTES		R\$ 3.991.049,25	R\$ 5.473.105,48
IMPRIMERE COBRANCAS LTDA		R\$ 3.623.625,19	R\$ 4.359.168,19
ONEFOOD DISTRIBUIDORA LTDA		R\$ 6.800,00	R\$ 9.690,34
PREMIUM EMBALAGENS LTDA		R\$ 149.909,18	R\$ 305.172,09
RETICENTER RETIFICA DE MOTORES LTDA		R\$ 15.673,56	R\$ 121.697,58
RETISOLDAS RETIFICA DE MOTORES LTDA		R\$ 22.055,20	R\$ 132.789,23
UNIAO DA SERRA TRANSPORTES DE CARGAS		R\$ 172.986,12	R\$ 544.588,05
DESPESAS DE PERIODOS FUTUROS		R\$ 606,12	R\$ 691,48
DESPESAS DE PERIODOS FUTUROS		R\$ 606,12	R\$ 691,48
SEGUROS A VENCER		R\$ 606,12	R\$ 691,48
NAO CIRCULANTE		R\$ 17.449.862,32	R\$ 23.652.200,14

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número CD.B2.C8.97.66.3E.D4.95.72.08.53.B7.C8.85.16.2B.D7.A7.EF.85-1, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

## BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A  
 Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025 CNPJ: 35.765.899/0001-18  
 Número de Ordem do Livro: 7  
 Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
REALIZAVEL A LONGO PRAZO		R\$ 14.742.236,60	R\$ 18.069.127,44
CREDITOS		R\$ 14.742.236,60	R\$ 18.069.127,44
APLICACOES FINANCEIRAS		R\$ 14.742.236,60	R\$ 18.069.127,44
BANCO BRADESCO S/A		R\$ 13.687.061,88	R\$ 16.878.530,98
BANCO XP S/A		R\$ 1.055.174,72	R\$ 1.190.596,46
INVESTIMENTOS		R\$ 1.026.382,47	R\$ 1.026.382,47
BENS IMOVEIS		R\$ 1.026.382,47	R\$ 1.026.382,47
FUTURA UTILIZACAO		R\$ 1.026.382,47	R\$ 1.026.382,47
TERRENOS		R\$ 765.308,70	R\$ 765.308,70
APARTAMENTOS		R\$ 261.073,77	R\$ 261.073,77
IMOBILIZADO		R\$ 1.681.243,25	R\$ 4.556.690,23
BENS SUJEITOS A DEPRECIACAO		R\$ 1.673.252,98	R\$ 2.197.707,30
BENS DE RENDA		R\$ 1.736.929,73	R\$ 2.298.528,81
APARTAMENTOS		R\$ 1.736.929,73	R\$ 2.298.528,81
(-) DEPRECIACAO ACUMULADA (-)		R\$ (63.676,75)	R\$ (100.821,51)
(-) DEP ACUM APARTAMENTOS (-)		R\$ (63.676,75)	R\$ (100.821,51)
IMOBILIZACOES EM CURSO		R\$ 7.990,27	R\$ 2.358.982,93
IMOBILIZACOES EM ANDAMENTO		R\$ 0,00	R\$ 1.910.461,82
APARTAMENTO EM CONSTRUCAO		R\$ 0,00	R\$ 1.910.461,82
CONSORCIOS		R\$ 7.990,27	R\$ 448.521,11
BANCO DO BRADESCO S/A (G937/C254)		R\$ 1.056,05	R\$ 14.557,60
BANCO DO BRADESCO S/A (G939/C204)		R\$ 1.277,77	R\$ 17.258,65
BANCO DO BRADESCO S/A (G941/C286)		R\$ 1.277,77	R\$ 116.795,15
BANCO DO BRADESCO S/A (G944/C304)		R\$ 962,61	R\$ 80.402,60
BANCO DO BRADESCO S/A (G946/C395)		R\$ 1.241,70	R\$ 114.787,42
BANCO DO BRADESCO S/A (G948/C278)		R\$ 2.174,37	R\$ 92.407,02
BANCO DO BRADESCO S/A (G953/C283)		R\$ 0,00	R\$ 12.312,67
PASSIVO		R\$ 26.529.818,84	R\$ 30.486.138,18
CIRCULANTE		R\$ 160.380,89	R\$ 1.871.756,54
DEBITOS DE FINANCIAMENTOS		R\$ 0,00	R\$ 1.621.361,86
FORNECEDORES		R\$ 0,00	R\$ 1.621.361,86
FORNECEDORES DIVERSOS		R\$ 0,00	R\$ 1.621.361,86

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número CD.B2.C8.97.66.3E.D4.95.72.08.53.B7.C8.85.16.2B.D7.A7.EF.85-1, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

## BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A  
 Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025 CNPJ: 35.765.899/0001-18  
 Número de Ordem do Livro: 7  
 Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
FORNECEDORES DE IMOBILIZADO		R\$ 0,00	R\$ 1.620.000,00
FORNECEDORES MAT.CONSUMO E CONSERVACAO		R\$ 0,00	R\$ 1.361,86
DEBITOS DE FUNCIONAMENTO		R\$ 160.380,89	R\$ 250.394,68
OBRIGACOES TRIBUTARIAS		R\$ 143.980,89	R\$ 250.394,68
TRIBUTOS FEDERAIS		R\$ 143.980,89	R\$ 250.394,68
COFINS		R\$ 496,81	R\$ 0,00
CSLL		R\$ 71.691,49	R\$ 121.799,25
IRPJ		R\$ 71.684,95	R\$ 128.595,43
PIS		R\$ 107,64	R\$ 0,00
OUTRAS OBRIGACOES		R\$ 16.400,00	R\$ 0,00
CAUCOES		R\$ 16.400,00	R\$ 0,00
WELLINGTON FERNANDO DE SOUZA		R\$ 16.400,00	R\$ 0,00
NAO CIRCULANTE		R\$ 21.418.682,39	R\$ 22.021.043,53
DEBITOS DE FINANCIAMENTO		R\$ 21.418.682,39	R\$ 22.021.043,53
C/CORRENTES DE PESSOAS LIGADAS		R\$ 20.710.618,93	R\$ 22.021.043,53
ACIONISTAS		R\$ 2.430.465,66	R\$ 1.240.890,26
MARIA BERNADETE BRAGAGNOLO ZAGO		R\$ 2.430.465,66	R\$ 1.240.890,26
ADTO P/FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		R\$ 18.280.153,27	R\$ 20.780.153,27
MARIA BERNADETE BRAGAGNOLO ZAGO		R\$ 18.280.153,27	R\$ 20.780.153,27
EMPRESTIMOS DE PESSOAS FISICAS		R\$ 708.063,46	R\$ 0,00
PESSOAS FISICAS NAO LIGADAS		R\$ 708.063,46	R\$ 0,00
JULIO CESAR ZAGO SOBRINHO		R\$ 708.063,46	R\$ 0,00
PATRIMONIO LIQUIDO		R\$ 4.950.755,56	R\$ 6.593.338,11
CAPITAL INTEGRALIZADO		R\$ 2.240.000,00	R\$ 2.240.000,00
CAPITAL SUBSCRITO		R\$ 2.240.000,00	R\$ 2.240.000,00
CAPITAL SUBSCRITO		R\$ 2.240.000,00	R\$ 2.240.000,00
CAPITAL SOCIAL		R\$ 2.240.000,00	R\$ 2.240.000,00
RESERVAS		R\$ 1.304.035,15	R\$ 4.353.338,11
RESERVAS DE CAPITAL		R\$ 0,00	R\$ 4.353.338,11
RES FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		R\$ 0,00	R\$ 4.353.338,11

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número CD.B2.C8.97.66.3E.D4.95.72.08.53.B7.C8.85.16.2B.D7.A7.EF.85-1, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

## BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A  
 Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025 CNPJ: 35.765.899/0001-18  
 Número de Ordem do Livro: 7  
 Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
MARIA BERNADETE BRAGAGNOLO ZAGO		R\$ 0,00	R\$ 4.309.804,72
VICENZO AUGUSTO ZAGO		R\$ 0,00	R\$ 43.533,39
RESERVAS DE LUCROS		R\$ 1.304.035,15	R\$ 0,00
RESERVAS DE LUCROS		R\$ 1.304.035,15	R\$ 0,00
LUCROS RETIDOS		R\$ 1.304.035,15	R\$ 0,00
LUCROS E/OU PREJUIZOS ACUMULADOS		R\$ 1.406.720,41	R\$ 0,00
LUCROS E/OU PREJUIZOS ACUMULADOS		R\$ 1.406.720,41	R\$ 0,00
LUCROS ACUMULADOS		R\$ 1.406.720,41	R\$ 0,00
LUCROS DO EXERCICIO		R\$ 1.406.720,41	R\$ 0,00

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número CD.B2.C8.97.66.3E.D4.95.72.08.53.B7.C8.85.16.2B.D7.A7.EF.85-1, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO



**Entidade:** MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A  
**Período da Escrituração:** 01/01/2025 a 31/12/2025 **CNPJ:** 35.765.899/0001-18  
**Número de Ordem do Livro:** 7  
**Período Selecionado:** 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Descrição	Nota	Saldo anterior	Saldo atual
RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA		R\$ 95.474,02	R\$ 49.699,71
(-) CUSTO OPERACIONAIS		R\$ (73.410,98)	R\$ (46.171,87)
(-) Custos Bens Locados		R\$ (73.410,98)	R\$ (46.171,87)
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		R\$ 22.063,04	R\$ 3.527,84
(-) DESPESAS OPERACIONAIS		R\$ (61.124,73)	R\$ (65.483,54)
(-) Despesas Administrativas		R\$ (39.930,31)	R\$ (38.501,51)
(-) Despesas Tributarias		R\$ (21.194,42)	R\$ (26.982,03)
(-) RESULTADO OP ANTES RESULTADO FINANCEIRO		R\$ (39.061,69)	R\$ (61.955,70)
RESULTADO FINANCEIRO		R\$ 1.848.163,45	R\$ 2.749.071,72
Receitas Financeiras		R\$ 1.849.154,87	R\$ 2.762.797,10
(-) Despesas Financeiras		R\$ (991,42)	R\$ (13.725,38)
RESULTADO ANTES CSLL E IRPJ		R\$ 1.809.101,76	R\$ 2.687.116,02
(-) Provisao P/Contribuicao Social		R\$ (112.131,03)	R\$ (282.717,42)
(-) Provisao P/Imposto de Renda		R\$ (290.250,32)	R\$ (761.816,05)
LUCRO E/OU PREJUIZO DO PERIODO		R\$ 1.406.720,41	R\$ 1.642.582,55

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número CD.B2.C8.97.66.3E.D4.95.72.08.53.B7.C8.85.16.2B.D7.A7.EF.85-1, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A  
RUA ALFERES ANGELO SAMPAIO, 2013 AP 24 AND 02  
80420-160 CURITIBA PR  
L I V R O D I Á R I O Número: 7

CNPJ:35.765.899/0001-18  
BATEL

Folha:1

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**

(Valores expressos em Reais)

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
(+) LUCRO DO PERIODO	1.642.582,55	1.406.720,41
<b>(=) RESULTADO ABRANGENTE DO PERIODO</b>	<b>1.642.582,55</b>	<b>1.406.720,41</b>

CURITIBA-PR, 31 de Dezembro de 2025

VICENZO AUGUSTO ZAGO  
SOCIO ADMINISTRADOR  
CPF: 028.750.609-61

Ilizete Carniel  
Contadora  
CRC: SC-030681/O-0  
CPF: 041.794.679-17

# DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



Entidade: MONTE GRAPPA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A

Período da Escrituração: 01/01/2025 a 31/12/2025

CNP 35.765.899/0001-18

Número de Ordem do Livro: 7

Período Selecionado: 01 de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Histórico	Código de Aglutinação das Contas de Patrimônio Líquido				Total (R\$)
	CAPITAL INTEGRALIZADO (R\$)	LUCROS RETIDOS (R\$)	RES FUTURO AUMENTO DE CAPITAL (R\$)	Lucros ou Prejuízos Acumulados (R\$)	
Saldo Inicial em 01.01.2025	2.240.000,00	1.304.035,15	0,00	1.406.720,41	4.950.755,56
AUMENTO DE CAPITAL COM LUCROS/RESERVAS		(-)2.710.755,56			(-)2.710.755,56
TRANSFERÊNCIAS PARA RESERVAS		1.406.720,41			1.406.720,41
AUMENTO DE CAPITAL COM LUCROS/RESERVAS			4.353.338,11		4.353.338,11
AUMENTO DE CAPITAL COM LUCROS/RESERVAS				(-)1.642.582,55	(-)1.642.582,55
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO31/12/2025				1.642.582,55	1.642.582,55
TRANSFERÊNCIAS PARA RESERVAS				(-)1.406.720,41	(-)1.406.720,41
Saldo Final em 31.12.2025	2.240.000,00	0,00	4.353.338,11	0,00	6.593.338,11
Notas					

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número CD.B2.C8.97.66.3E.D4.95.72.08.53.B7.C8.85.16.2B.D7.A7.EF.85-1, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**  
DESCRIÇÃO Valores

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
<b>DEMONSTRACAO DE FLUXO DE CAIXA PELO METODO DIRETO</b>		
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
(+)Recebimentos de Clientes (Contas a Receber e Adiantamentos)	51.582,47	99.090,84
(+)Recebimentos de Juros, Descontos e Outras Rec Financeiras	1.030,37	318,63
(-)Pagamentos de Fornecedores	8.948,90	9.100,00
(-)Pagamentos de Salarios e Encargos Sociais	0,00	1.038,02
(-)Pagamentos de Contribuicoes Sociais, Impostos e Taxas	482.697,40	111.642,85
(-)Pagamentos de Despesas Operacionais	38.637,90	41.612,19
(-)Pagamentos de Despesas Financeiras	13.724,04	991,42
(-)Outros Pagamentos	14.180,00	0,00
(=)CAIXA LIQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(505.575,40)	(64.975,01)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
(+)Resgates e Rendimentos de Aplicacoes Financeiras	15.047.428,39	6.975.941,71
(-)Pagamentos de Aquisicoes de Ativos Imobilizados	1.292.591,74	67.975,34
(-)Aplicacoes Financeiras	12.422.689,95	11.291.605,60
(=)CAIXA LIQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	1.332.146,70	(4.383.639,23)
<b>CAIXA LIQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
(+)Recebimentos de Empréstimos	212.395,30	165.952,23
(+)Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	2.500.000,00	8.027.635,00
(-)Pagamentos de Empréstimos e Juros sobre Empréstimos	3.593.740,39	3.669.514,09
(=)CAIXA LIQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	(881.345,09)	4.524.073,14
(=)AUMENTO/DIMINUICAO LIQUIDO DO CAIXA	(54.773,79)	75.458,90
<hr/>		
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período:	112.042,34	36.583,44
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período:	57.268,55	112.042,34
Variação Líquida:	(54.773,79)	75.458,90
<hr/>		

CURITIBA-PR, 31 de Dezembro de 2025

VICENZO AUGUSTO ZAGO  
SOCIO ADMINISTRADOR  
CPF: 028.750.609-61

Ilizete Carniel  
Contadora  
CRC: SC-030681/O-0  
CPF: 041.794.679-17

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024  
(Valores expressos em reais)**

**1 - CONTEXTO OPERACIONAL**

A MONTE GRAPPA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A é uma Sociedade Anônima Fechada, com sede na cidade de Curitiba/PR, na Rua Alferes Ângelo Sampaio, nº 2013, AP 24 AND 02, BATEL, CEP 80420-160, inscrita no CNPJ sob nº 35.765.899/0001-18, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 41300319375, tendo como atividade preponderante holdings de instituições não financeiras e como forma de tributação o Lucro Presumido.

**2 - BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, com atendimento integral a NBC TG 1000 - Modelo Contábil para Pequenas e Médias Empresas aprovada pela Resolução CFC nº 1.255/09.

Portanto, atendendo aos termos da NBC TG 1000, a entidade está apresentando o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado, a Demonstração do Resultado Abrangente, o Demonstrativo das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e as Notas Explicativas.

A administração da sociedade optou pela contratação de contabilidade terceirizada, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional e regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional. A administração da sociedade, declara que tomou ciência do conteúdo do contrato em todos os seus termos e cláusulas e assim, as demonstrações contábeis refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização, respondendo a administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda este conjunto de demonstrações contábeis está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

Ao elaborar as demonstrações contábeis, a administração avaliou a capacidade da entidade continuar em operação em futuro previsível e declarou que não tem a intenção de liquidá-la ou cessar seus negócios, ou ainda não apresenta evidências realistas para a descontinuação de suas atividades.

A preparação das demonstrações contábeis exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas, tais como: mensuração de perdas estimadas; estimativas do valor justo; provisões; perdas por redução ao valor recuperável (Impairment) e a determinação da vida útil de determinados ativos, que afetam a aplicação de políticas financeiras e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Neste quesito a responsabilidade profissional por tais estimativas são dos que efetivamente assinarem os respectivos laudos técnicos. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas e premissas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas financeiras são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes as políticas financeiras adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas os quais, eventualmente, podem ser distintos dos valores de realização, está incluída na seguinte nota explicativa: Nota 10 - Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros.

**3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS E PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As principais práticas contábeis na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas e quantitativas conforme determinam as Normas Brasileiras de Contabilidade: Compreensibilidade, Competência,

Relevância, Materialidade, Confiabilidade e Tempestividade, estando assim alinhadas com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A entidade elabora suas demonstrações contábeis usando o regime contábil de competência. No regime de competência, os itens são reconhecidos como ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas ou despesas quando satisfazem as definições e critérios de reconhecimento para esses itens.

### **3.1 Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes**

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

### **3.2 Moeda Funcional**

Estas demonstrações contábeis estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da empresa. As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas as taxas de câmbio da moeda funcional em vigor na data de transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data de balanço. As diferenças de moedas estrangeiras resultantes da conversão, são reconhecidas no resultado.

### **3.3 Compensação entre Contas**

Como regra geral, nas demonstrações contábeis, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e essa compensação reflete a essência da transição.

### **3.4 Instrumentos Financeiros**

A Empresa classifica como instrumentos financeiros básicos, os seguintes ativos e passivos:

- (a) Caixa e equivalentes de caixa; e
- (b) Instrumentos de dívida.

Os instrumentos de dívida incluem as contas a receber e a pagar e os empréstimos a pagar, e estes são avaliados nas datas dos balanços pelo custo amortizado.

### **3.5 Caixa e Equivalentes de Caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem numerário em poder da empresa, depósitos bancários de livre movimentação com risco insignificante de mudança de valor e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez com vencimento original em três meses ou menos, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

### **3.6 Investimentos**

Os investimentos estão representados pelos bens de renda, caracterizados pelos imóveis para locação. E estes estão reconhecidos pelo valor de aquisição.

### **3.7 Imobilizado**

Os itens do imobilizado são apresentados pelo custo histórico menos depreciação, e inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens, sendo que os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada, cujas taxas estão demonstradas na nota explicativa nº 04.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente ajustado se este for maior que seu valor recuperável estimado.

A empresa não realizou a avaliação da recuperabilidade "impairment" e valores residuais de seu ativo imobilizado, porém a Administração não tem expectativas de perdas, pois os bens estão reconhecidos por valores inferiores ao valor em uso ou líquido de mercado.

### **3.8 Redução ao Valor Recuperável de Ativos Não Financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de perdas por redução ao valor recuperável sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o maior valor entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso. Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido perdas ao valor recuperável são revisados para a análise de uma possível reversão da perda na data de apresentação das demonstrações contábeis.

### **3.9 Contas a Pagar a Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de aquisição e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente, ajustada a valor presente, quando o efeito for relevante.

### **3.10 Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a empresa tem uma obrigação na data das demonstrações contábeis como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja exigida para liquidar a obrigação; e o valor foi estimado de maneira confiável.

As provisões são mensuradas pela melhor estimativa do valor exigido para liquidar a obrigação na data das demonstrações contábeis. Quando o efeito do valor do dinheiro no tempo é material, o valor da provisão é o valor presente do desembolso que se espera que seja exigido para liquidar a obrigação.

### **3.11 Tributos sobre o Lucro**

Os tributos sobre o lucro do período compreendem o imposto de renda e a contribuição social correntes. O tributo é reconhecido na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas, na data do balanço.

### **3.12 Apuração do Resultado**

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas.

### **3.13 Reconhecimento da Receita de Vendas**

A receita de vendas compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da empresa e é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e descontos.

A receita de venda é reconhecida quando todas as seguintes condições tiverem sido satisfeitas:

- a) o cliente assume os riscos e benefícios significativos decorrentes da propriedade dos bens;
- b) a entidade não mantenha envolvimento continuado na gestão dos produtos;
- c) o valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- d) o reconhecimento das contas a receber é provável;
- e) os custos incorridos ou a incorrer referentes à transação possam ser medidos com segurança; e
- f) é provável que benefícios econômicos futuros associados à transação fluirão para a entidade.

### 3.14 Julgamento e Uso de Estimativas Contábeis

A preparação de demonstrações contábeis requer que a administração da empresa se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As políticas contábeis e áreas que requerem um maior grau de julgamento e uso de estimativas na preparação das demonstrações contábeis são:

- Créditos de liquidação duvidosa que são contabilizados diretamente em perdas quando esgotadas as possibilidades de recuperação;
- Vida útil e valor residual dos ativos imobilizados e intangíveis;
- Valor recuperável dos estoques, imobilizados e intangíveis.

A administração da empresa revisa as estimativas e premissas pelo menos anualmente e é de opinião que não existem diferenças significativas.

### 3.15 Ajuste a Valor Presente de Créditos e de Obrigações

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### 3.16 Instrumentos Financeiros não Derivativos

**a) Ativos financeiros não derivativos:** os instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, assim como contas a pagar e outras dívidas. Estes são reconhecidos pelo valor justo na data do balanço, os quais contemplam os custos de transação e rendimentos diretamente atribuíveis. A empresa adota políticas para mitigação dos riscos expostos. Quanto às aplicações financeiras, as mesmas são planejadas para atender as demandas de fluxo de caixa, e a administração assegura-se de que as aplicações sejam realizadas em instituições financeiras de relacionamento estável, mediante aplicação de política financeira de perfil conservador a moderado.

**b) Empréstimos e recebíveis:** empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. Os recebíveis abrangem clientes e outros créditos. Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata.

## 4- IMOBILIZADO

### a) Demonstrativo de custo de aquisição, depreciação acumulada e valor líquido

			2025	2024
	Taxa de Depreciação	Custo e Avaliação	Depreciação Acumulada	Líquido
APARTAMENTO EM CONSTRUCAO		1.910.461,82	-	1.910.461,82
APARTAMENTOS	4%	2.298.528,81	(100.821,51)	2.197.707,30
CONSORCIOS		448.521,11	-	448.521,11
		<b>4.657.511,74</b>	<b>(100.821,51)</b>	<b>4.556.690,23</b>

### b) Reconciliação do valor contábil

	Saldos em 12/2024	Adições	Baixas	Depreciação	Saldos em 12/2025
APARTAMENTO EM CONSTRUCAO	-	1.910.461,82	-	-	1.910.461,82
APARTAMENTOS	1.673.252,98	561.599,08	-	(37.144,76)	2.197.707,30
CONSORCIOS	7.990,27	441.468,77	-	(937,93)	448.521,11
	<b>1.681.243,25</b>	<b>2.913.529,67</b>	<b>-</b>	<b>(38.082,69)</b>	<b>4.556.690,23</b>

## 5- PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 5.1 CAPITAL SOCIAL

O capital social é de R\$ 2.240.000,00 (dois milhões, duzentos e quarenta mil reais) dividido em 2.240.000 (dois milhões, duzentas e quarenta mil) quotas com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

### 5.2 RESERVAS DE CAPITAL

Representam aportes recebidos que não se caracterizam como receita operacional, principalmente ágio na emissão de ações, incentivos fiscais e adiantamentos para aumento de capital.

### 5.3 RESERVAS DE LUCROS

Conforme apresentada na demonstração do patrimônio líquido, é constituída com o saldo remanescente do lucro líquido de exercícios anteriores, bem como pela Reserva Legal.

### 5.4 LUCROS E/OU PREJUÍZOS ACUMULADOS

Conforme apresentada na demonstração do patrimônio líquido, é constituída com o saldo remanescente do resultado do exercício mais resultado de prejuízos de exercícios anteriores.

## 6- RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Faturamento Bruto</b>		
Receitas de Locações	51.582,47	99.090,84
	<b>51.582,47</b>	<b>99.090,84</b>
<b>(-) Deduções</b>		
Impostos sobre vendas	(1.882,76)	(3.616,82)
	<b>(1.882,76)</b>	<b>(3.616,82)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>49.699,71</b>	<b>95.474,02</b>

## 7- DESPESAS ADMINISTRATIVAS

<u>Natureza das contas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Água, luz, telefone e internet	(534,11)	-
Conservação de Bens	(520,00)	-
Serviços profissionais e de terceiros	(3.000,00)	-
Honorários contábeis	(7.165,00)	(5.515,00)
Condomínio	(27.097,40)	(24.016,83)
Outras Despesas	(185,00)	(10.398,48)
	<b>(38.501,51)</b>	<b>(39.930,31)</b>

## 8- RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

<u>Natureza das Contas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Receitas Financeiras</b>		
Juros recebidos	-	287,49
Descontos recebidos	-	0,07
Receitas de aplicações financeiras	2.762.797,10	1.848.867,31
	<b>2.762.797,10</b>	<b>1.849.154,87</b>

**Despesas Financeiras**

Juros pagos	(1.582,45)	(220,18)
Despesas bancárias	(661,02)	(379,96)
Outras despesas financeiras	(11.481,91)	(391,28)
	<b>(13.725,38)</b>	<b>(991,42)</b>

**Resultado Financeiro Líquido****2.749.071,72****1.848.163,45****9- GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS****9.1 Identificação e valorização dos instrumentos financeiros**

A empresa opera com instrumentos financeiros, com destaque para disponibilidades, incluindo aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e empréstimos e financiamentos.

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos da empresa em 31 de dezembro de 2024 e 2025 estão descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização / avaliação:

**a) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, outros ativos circulantes, e contas a pagar:**

Os valores contabilizados aproximam-se aos de realização.

**b) Empréstimos e financiamentos:**

Os empréstimos e financiamentos substancialmente têm suas taxas atreladas à variação da TJLP e CDI, e dessa forma, também se aproximam do valor de mercado. O detalhamento dos empréstimos e financiamentos estão descritos na nota explicativa relativa ao mesmo.

**9.2 Política de gestão de riscos financeiros**

A empresa segue política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade do hedge das contrapartes. Os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira. A empresa está sujeita aos seguintes riscos:

**a) Risco de Liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia são monitorados diariamente pelas áreas de gestão da empresa, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a empresa.

**b) Risco de Crédito**

Decorre de eventual dificuldade de cobrança dos valores dos serviços de manutenção e serviços prestados a seus clientes, bem como venda de veículos, peças e acessórios. A empresa também está sujeita a risco de crédito proveniente de suas aplicações financeiras. O risco de crédito relativo à prestação de serviços e venda de veículos, peças e acessórios é minimizado por um controle estrito das bases de clientes e gerenciamento ativo da inadimplência por meio de políticas claras referentes à concessão de serviços e vendas. Com relação ao risco de crédito associado às instituições financeiras, a empresa e suas controladas atuam de modo a diversificar essa exposição entre instituições financeiras de primeira linha.

**c) Risco com Taxa de Juros**

A empresa apresenta risco de mercado relacionado a mudanças adversas nas taxas de juros. O endividamento está indexado em moeda local a taxas variáveis. O endividamento está indexado substancialmente a TJLP e ao CDI, portanto sujeito a taxas de juros variáveis. O resultado financeiro é afetado pelas mudanças em taxas de juros variáveis.

**9.3 Operações com derivativos**

A empresa não opera ou realiza operações com outros instrumentos financeiros que possam ser enquadrados como derivativos financeiros.

**10- EVENTOS SUBSEQUENTES**

A administração da sociedade declara que não ocorreram eventos subsequentes entre a data do encerramento das demonstrações contábeis e a data de autorização para emissão dessas demonstrações.

**11- AUTORIZAÇÃO E DATA PARA A CONCLUSÃO DA ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Em 23 de abril de 2026 a Administração concedeu a autorização para a conclusão das demonstrações contábeis.

Curitiba/PR, 23 de abril de 2026

VICENZO AUGUSTO ZAGO  
SOCIO ADMINISTRADOR  
CPF: 028.750.609-61

Ilizete Carniel  
Contadora  
CRC: SC-030681/O-0  
CPF: 041.794.679-17