

# ***Domus VII Participações S/A.***

*Demonstrações Contábeis  
31 de dezembro de 2025  
com relatório do auditor independente*

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**DOMUS VII Participações S.A.**  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da DOMUS VII Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos,

incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

## **1 – Reconhecimento e mensuração dos passivos financeiros – Empréstimos e Financiamentos**

A Companhia encerrou o exercício com dois instrumentos de dívida de longo prazo de montante relevante: notas comerciais escriturais emitidas em dezembro de 2025 e debêntures simples com garantia real emitidas em julho de 2025, ambos com vencimento em agosto de 2035, atualizados pela TR e com garantias reais compartilhadas entre os respectivos titulares. A integralização das debêntures e notas comerciais foi realizada mediante dação em pagamento de debêntures conversíveis do Grupo Casas Bahia S.A.. A relevância dos montantes envolvidos, a complexidade dos instrumentos, a existência de gatilhos de vencimento antecipado vinculados à situação financeira do referido grupo e o julgamento requerido para classificação entre circulante e não circulante fundamentaram a identificação deste tema como principal ponto de auditoria.

### ***Como nossa auditoria conduziu esse assunto:***

Nossos procedimentos incluíram a leitura dos contratos de emissão das notas comerciais e das debêntures, incluindo seus aditamentos, e a realização de testes de valorização e alocação dos saldos registrados nas demonstrações financeiras na data de encerramento do exercício.

Com base nos procedimentos executados, consideramos aceitáveis os critérios adotados pela Administração e adequadas as divulgações efetuadas.

## **Outros assuntos**

### **Primeiro exercício social e ausência de informações comparativas**

As demonstrações financeiras da Domus VII Participações S.A. referem-se ao primeiro exercício social da Companhia, encerrado em 31 de dezembro de 2025, uma vez que a sociedade foi constituída no decorrer do próprio exercício ora auditado. Em decorrência desse fato, as demonstrações financeiras não contemplam informações comparativas relativas ao exercício anterior, o que está em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

### **Investimentos – Combinação de Negócios**

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 4, o processo de alocação do preço de aquisição (PPA) relativo à combinação de negócios ocorrida no exercício encontra-se em elaboração na data de emissão deste relatório. A Companhia dispõe de até treze meses a contar da data de aquisição para concluir a alocação definitiva, sendo os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras de natureza provisória. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

## **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro, e emitir um relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.

TATICCA Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP-03.22.67/O-1  
CVM 12.220

Aderbal Alfonso Hoppe  
Sócio  
Contador CRC - 1SC020036/O-8-T-SP

ADERBAL ALFONSO  
HOPPE:54156025004

Assinado de forma digital por  
ADERBAL ALFONSO  
HOPPE:54156025004  
Dados: 2026.03.31 17:51:21 -03'00'

**DOMUS VII PARTICIPAÇÕES S.A****CNPJ Nº 59.931.221/0001-26****BALANÇO PATRIMONIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

(em Reais)

| <b>ATIVO</b>                                 |              |                      |
|----------------------------------------------|--------------|----------------------|
|                                              | <b>NOTAS</b> | <b>2025</b>          |
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>                      |              |                      |
| Caixa e Equivalentes de Caixa                | 3            | 39.172               |
| Impostos a Recuperar                         |              | 11                   |
| <b>TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE</b>             |              | <b>39.183</b>        |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>                  |              |                      |
| Investimentos                                | 4            | 2.671.975.771        |
| <b>TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>         |              | <b>2.671.975.771</b> |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                        |              | <b>2.672.014.954</b> |
| <b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>          |              |                      |
|                                              | <b>NOTAS</b> | <b>2025</b>          |
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>                    |              |                      |
| Fornecedores com Partes Relacionadas         | 6            | 4.010.154            |
| Fornecedores                                 |              | 99                   |
| Impostos a Recolher                          |              | 198.696              |
| <b>TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE</b>           |              | <b>4.208.949</b>     |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>                |              |                      |
| Empréstimos e Financiamentos                 | 5            | 2.686.130.862        |
| Partes Relacionadas a Pagar                  | 6            | 1.544.165            |
| <b>TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>       |              | <b>2.687.675.027</b> |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                    |              |                      |
|                                              | 7            |                      |
| Capital Social                               |              | 100                  |
| Capital a Integralizar                       |              | (90)                 |
| Prejuízos Acumulados                         |              | (19.869.033)         |
| <b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>           |              | <b>(19.869.023)</b>  |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> |              | <b>2.672.014.954</b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis

Rodrigo Cartagena do Amaral  
DiretorPriscila Correia de Oliveira da Silva  
Contadora - CRC 1SP 221.276/O-0

**DOMUS VII PARTICIPAÇÕES S.A**

**CNPJ Nº 59.931.221/0001-26**

**Demonstração do Resultado do Exercício findo em 31 de Dezembro de 2025**

(em Reais)

|                                                            | NOTAS | 2025                |
|------------------------------------------------------------|-------|---------------------|
| <b>(DESPESAS) E OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS</b>           | 8     |                     |
| Administrativas                                            |       | (5.644.465)         |
| <b>RESULTADO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS</b> |       | (5.644.465)         |
| Despesas Financeiras                                       |       | (14.224.657)        |
| Receitas Financeiras                                       |       | 89                  |
| <b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>                        | 9     | (14.224.568)        |
| <b>RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO</b>          |       | (19.869.033)        |
| Imposto de Renda                                           |       | -                   |
| Contribuição Social                                        |       | -                   |
| <b>PREJUÍZO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>                         |       | <b>(19.869.033)</b> |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO POR AÇÃO</b>                          |       | <b>(198.690)</b>    |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis

Rodrigo Cartagena do Amaral  
Diretor

Priscila Correia de Oliveira da Silva  
Contadora - CRC 1SP 221.276/O-0

**DOMUS VII PARTICIPAÇÕES S.A**

**CNPJ Nº 59.931.221/0001-26**

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido  
para os Exercícios findo em 31 de Dezembro de 2025**

(em Reais)

|                                                 | <i>Capital Social<br/>Integralizado</i> | <i>A Integralizar</i> | <i>(Prejuízos)<br/>Acumulados</i> | <i>Total</i>        |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------|
| <b>Saldos iniciais em 22 de janeiro de 2025</b> | -                                       | -                     | -                                 | -                   |
| Integralização de Capital                       | 100                                     | (90)                  | -                                 | <b>10</b>           |
| (Prejuízo) líquido do exercício                 | -                                       | -                     | (19.869.033)                      | <b>(19.869.033)</b> |
| <b>Saldos em 31 de Dezembro de 2025</b>         | <b>100</b>                              | <b>(90)</b>           | <b>(19.869.033)</b>               | <b>(19.869.023)</b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis

Rodrigo Cartagena do Amaral  
Diretor

Priscila Correia de Oliveira da Silva  
Contadora - CRC 1SP 290.009/O-0

**DOMUS VII PARTICIPAÇÕES S.A**

**CNPJ Nº 59.931.221/0001-26**

**Demonstração dos Fluxos de Caixa para o Exercício findo em 31 de Dezembro de 2025**

(em Reais)

|                                                                                                      | 2025               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Das Atividades Operacionais</b>                                                                   |                    |
| Prejuízo Líquido do Exercício                                                                        | (19.869.033)       |
| <b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b> |                    |
| Encargos s/ Debêntures e Nota Comercial                                                              | 14.155.091         |
| Encargos s/ Mútuo                                                                                    | 68.395             |
| <b>Decréscimo (Acréscimo) em ativos</b>                                                              |                    |
| Impostos a Recuperar                                                                                 | (11)               |
| <b>(Decréscimo) Acréscimo em passivos</b>                                                            |                    |
| Fornecedores                                                                                         | 4.010.253          |
| Impostos a Recolher                                                                                  | 198.696            |
| <b>Caixa Líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais</b>                         | <b>(1.436.608)</b> |
| <b>Das atividades de financiamento</b>                                                               |                    |
| Integralização de Capital                                                                            | 10                 |
| Aquisição de Mútuo com Partes Relacionadas                                                           | 1.475.770          |
| <b>Caixa Líquido utilizado pelas atividades de financiamentos</b>                                    | <b>1.475.780</b>   |
| <b>Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>                                    | <b>39.172</b>      |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>                                                                 |                    |
| No início do exercício                                                                               | -                  |
| No final do exercício                                                                                | 39.172             |
| <b>Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>                                    | <b>39.172</b>      |

*As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis*

Rodrigo Cartagena do Amaral  
Diretor

Priscila Correia de Oliveira da Silva  
Contadora - CRC 1SP 221.276/O-0

**DOMUS VII PARTICIPAÇÕES S.A**

**CNPJ Nº 59.931.221/0001-26**

**Demonstração do Resultado Abrangente findo em 31 de Dezembro de 2025**

(em Reais)

|                                                         | 2025                |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>PREJUÍZO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>                      | (19.869.033)        |
| Outros Resultados Abrangentes                           | -                   |
| <b>TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE LÍQUIDO DO PERÍODO</b> | <b>(19.869.033)</b> |

**As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis**

Rodrigo Cartagena do Amaral  
Diretor

Priscila Correia de Oliveira da Silva  
Contadora - CRC 1SP 221.276/O-0

## 1. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

A Domus VII Participações é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 413, sala 121, Itaim Bibi, CEP 04534-011. A Companhia tem por objeto social a participação como acionista ou sócio em outras sociedades, no país ou no exterior.

## 2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMOSTRAÇÕES CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB e as práticas contábeis adotadas no Brasil. Estas práticas contábeis compreendem os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, os quais foram aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, incluindo também as normas complementares emitidas pela CVM.

As demonstrações contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pelas reavaliações realizadas em anos anteriores à data de transição, pelas opções de ações outorgadas e pela valorização de certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

### 2.2. Base de preparação e apresentação

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia é como segue:

- a) Caixa e equivalentes de caixa - Compreendem os saldos de depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento do exercício, e possuem vencimentos inferiores há 90 dias ou sem prazos fixados para resgate, com liquidez imediata, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.
- b) Investimentos – Os investimentos em sociedades controladas são avaliados e atualizados pelo método da equivalência patrimonial. Outros investimentos são avaliados pelo custo de aquisição.

- c) Impostos a recuperar - Os impostos a recuperar originaram-se de retenções na fonte sobre rendimento das aplicações financeiras e sobre as receitas de prestação de serviços da Companhia.
- d) Realizável a longo prazo - De uma forma geral, são classificáveis no Realizável a Longo Prazo contas da mesma natureza das do Ativo Circulante, que, todavia, tenham sua realização certa ou provável após o término do exercício seguinte, o que, normalmente, significa realização num prazo superior a um ano a partir do próprio balanço. Representam direitos não derivados de vendas, e adiantamentos ou empréstimos a sociedades coligadas ou controladas, diretores, acionistas ou participantes no lucro da Companhia, que não constituírem negócios usuais na exploração do objeto da Companhia.
- e) Ajuste a valor presente - Não é reconhecido o ajuste a valor presente para os elementos integrantes do ativo e passivo decorrentes de operações de longo prazo, ou de operações de curto prazo, por não haver efeitos relevantes, tomando-se por base a data de origem da transação.
- f) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária - Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação são atualizados monetariamente com base nos índices aplicáveis. Os ganhos e as perdas das variações monetárias são reconhecidos no resultado pelo regime de competência.
- g) Contas a pagar aos fornecedores - As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal de negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo). Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.
- h) Ativos e passivos não circulantes - Compreendem os bens e direitos realizáveis e deveres e obrigações vencíveis após doze meses subsequentes a data base das referidas demonstrações contábeis, acrescidos dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas, se aplicável, até a data do balanço.
- i) Instrumentos financeiros - Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, quando tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias de ativos e passivos financeiros: ativo financeiro ou passivo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado,

investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis, ativos financeiros e disponíveis para a venda.

- j) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos - A preparação de demonstrações contábeis intermediárias, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, as receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis intermediárias foram elaboradas considerando várias estimativas e julgamentos, não se limitando à seleção de vidas úteis dos bens do ativo imobilizado e redução do valor recuperável de ativos.

Os resultados reais dos saldos constituídos com a utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis, quando de sua efetiva realização, podem ser divergentes, ficando a Companhia exposta a perdas que podem ser materiais.

- k) Empréstimos e financiamentos – Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos, inicialmente, quando do recebimento dos recursos. Em seguida, os empréstimos e financiamentos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (“pró rata temporis”).
- l) Reconhecimento de receitas – A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos ou serviços no curso normal das atividades da companhia. A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. Geralmente, o montante de receitas é equivalente ao valor das notas fiscais emitidas.
- m) Apuração do resultado – O resultado das operações (receitas e despesas) é apurado em conformidade com o regime de competência de exercícios.

### 2.3. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025:

IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio: Exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das Demonstrações Contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2025.

IFRS 7/CPC 40 (R1) – Divulgação de instrumentos financeiros: As emendas estabelecem requerimentos de divulgação relativos a: (i) investimentos em participação societária mensurados a valor justo através dos outros resultados abrangentes, e (ii) instrumentos financeiros com

características contingentes que não se relacionam diretamente com riscos e custos básicos de empréstimo.

A Administração da Companhia não observou impactos relevantes nas demonstrações do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 na aplicação das alterações.

2.4 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025

O IASB emitiu/revisou algumas normas que tiveram adoção para o exercício de 2025 ou após:

IFRS 9/CPC 48 – Classificação e mensuração de instrumentos financeiros: As emendas estabelecem requerimentos relativos a: (i) liquidação de passivos financeiros por meio de sistema de pagamento eletrônico; e (ii) avaliar as características contratuais do fluxo de caixa dos ativos financeiros, incluindo aqueles com características ambientais, sociais e de governança (ASG ou ESG). As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.

IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública: Divulgação: Permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS, com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027.

IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 - Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027.

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que essas novas normas e alterações possam ter em suas Demonstrações Contábeis, e acredita que não terá efeitos relevantes.

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

|                                | <u>31/12/2025</u>    |
|--------------------------------|----------------------|
| Caixa                          | 10                   |
| Banco conta movimento          | 37.794               |
| Banco conta vinculada (nota 5) | 1.368                |
|                                | <u><b>39.172</b></u> |

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender compromissos de caixa de curto prazo. Compreendem valores em caixa ou equivalentes, mantidos em instituições financeiras de primeira linha, com rating de crédito atribuídos pelas agências internacionais de rating.

A conta vinculada tem a finalidade garantir o pagamento do passivo registrado em Empréstimos e Financiamentos conforme nota 5.

#### 4. INVESTIMENTOS

Em 06 de agosto de 2025 a companhia tornou-se acionista controlador do Grupo Casas Bahia S.A., com 85,5% de participação, por meio da conversão da dívida em capital, no valor de R\$ 1.646.593.413.

Em 31 de dezembro de 2025 a companhia aumentou sua participação no Grupo Casas Bahia S.A. para 89,6% de participação, por meio da conversão da dívida em capital, no valor de R\$ 1.025.382.358.

O reconhecimento inicial foi feito pelo valor nominal na data da operação.

A aquisição de controle do Grupo Casas Bahia S.A. foi concluída em agosto de 2025. A Companhia encontra-se em processo de avaliação do investimento, em conformidade com os requerimentos do CPC 15 – Combinação de Negócios. Referida avaliação está sendo conduzida dentro do prazo permitido para finalização da alocação do preço de aquisição. A análise de recuperabilidade do investimento (impairment), nos termos do CPC 01 (IAS 36), será refletida nas demonstrações financeiras da Domus VII relativas ao exercício de 2026.

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
|                        | <b>31/12/2025</b>    |
| Grupo Casas Bahia S.A. | 2.671.975.771        |
|                        | <b>2.671.975.771</b> |

#### 5. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

|                  | Agente Fiduciário                                                  | Banco Liquidante | Índice | Vencimento | 2025          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------|---------------|
| Debentures       | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS      | Bradesco S.A.    | TR     | 01/08/2035 | 1.660.663.521 |
| Notas Comerciais | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | Bradesco S.A.    | TR     | 01/08/2035 | 1.025.467.341 |

Domus VII Participações S/A.

CNPJ: 59.931.221/0001-26

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Em 31 de Dezembro de 2025

(Em reais – exceto quando indicado)

|                |               |
|----------------|---------------|
| Circulante     | -             |
| Não Circulante | 2.686.130.862 |

A movimentação das debêntures pode ser assim representada:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
|                         | <b>31/12/2025</b>    |
| Saldo Inicial           | -                    |
| (+) Aquisição           | 1.646.593.413        |
| (+) Atualização Nominal | 14.070.108           |
| Saldo Final             | <b>1.660.663.521</b> |

A movimentação das notas comerciais pode ser assim representada:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
|                         | <b>31/12/2025</b>    |
| Saldo Inicial           | -                    |
| (+) Aquisição           | 1.025.382.358        |
| (+) Atualização Nominal | 84.983               |
| Saldo Final             | <b>1.025.467.341</b> |

Por meio da Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, de espécie com garantia real, por parte da Domus VII Participações S.A. e a respectiva escritura de emissão de debêntures. Em 28 de Julho de 2025, foram emitidas 1.670.000.000 (um bilhão, seiscentos e setenta milhões) debêntures, no valor de R\$1,00 (um real) número posteriormente reduzido para 1.646.593.413 (um bilhão, seiscentos e quarenta e seis milhões e quinhentos e noventa e três mil e quatrocentos e treze) debêntures a R\$1,00 (um real) em ata de 06 de agosto de 2025 cada e foram integralizadas exclusivamente por dação em pagamento de debêntures conversíveis da 10ª emissão do Grupo Casas Bahia S.A. (GCB). O objetivo final foi a aquisição, via conversão, de ações da própria GCB. O vencimento será em 10 anos com data final em 01 de agosto de 2035.

Por meio da Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, de distribuição pública, por parte da Domus VII Participações S.A. e a respectiva escritura de emissão de notas comerciais.

Em 18 de Dezembro de 2025, foram emitidas 1.050.000.000 (um bilhão e cinquenta milhões) notas comerciais no valor de R\$1,00 (um real) cada posteriormente reduzidas para 1.025.382.358 (um bilhão, vinte e cinco milhões, trezentos e oitenta e dois mil e trezentos e cinquenta e oito) notas comerciais no valor de R\$ 1,00 (um real) conforme aditamento de 30 de dezembro de 2025, as notas foram integralizadas exclusivamente por dação em pagamento de debêntures conversíveis da 3ª série da 11ª emissão do Grupo Casas Bahia S.A. (GCB). O objetivo final foi a aquisição, via conversão, de ações da própria GCB. O vencimento será em 3.501 dias com data final em 01 de agosto de 2035.

Domus VII Participações S/A.

CNPJ: 59.931.221/0001-26

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Em 31 de Dezembro de 2025

(Em reais – exceto quando indicado)

---

O valor unitário das debêntures e notas comerciais é atualizado pela TR (taxa referencial) e não possui juros remuneratório. O valor unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, será amortizado em uma única data, qual seja, na data de vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, ou ainda nas hipóteses de amortização extraordinária obrigatório e do resgate antecipado obrigatório.

## 6. PARTES RELACIONADAS

### 6.1 FORNECEDORES COM PARTES RELACIONADAS

|                                                         | 31/12/2025       |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Mapa Capital Participações e Consultoria Ltda.          | 4.010.154        |
| <b>Total dos fornecedores entre partes relacionadas</b> | <b>4.010.154</b> |

### 6.2. MÚTUO COM PARTES RELACIONADAS

|                                                   | 31/12/2025       |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Mapa Capital Participações e Consultoria Ltda.    | 1.544.165        |
| <b>Total do passivo entre partes relacionadas</b> | <b>1.544.165</b> |

Abaixo a demonstração da movimentação das operações:

|                      | 31/12/2025       |
|----------------------|------------------|
| Saldo Inicial        | -                |
| Aquisição            | 1.475.770        |
| Apropriação de Juros | 68.395           |
| <b>Saldo Final</b>   | <b>1.544.165</b> |

As operações mercantis realizadas entre a Companhia e as demais partes relacionadas, bem como com seus investidores possuem características específicas e diferenciadas acordadas entre as partes e em condições de mercado.

## 7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a. Capital social:

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e parcialmente integralizado, era de R\$ 100,00 (cem reais) representado por 100 ações, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada.

b. Reserva legal:

Constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei n.º 6404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

A companhia apresentou prejuízo e não houve constituição de reserva legal, assim como não houve a proposição de dividendos e/ou juros sobre capital próprio.

Conforme o Estatuto da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

8. DESPESAS OPERACIONAIS

|                            | <u>31/12/2025</u>  |
|----------------------------|--------------------|
| Consultoria                | (4.295.706)        |
| Escrituração de debêntures | (1.272.252)        |
| Assessoria Jurídica        | (64.870)           |
| Assessoria Contábil        | (8.223)            |
| Outros tributos e taxas    | (2.042)            |
| Demais Despesas gerais     | (1.372)            |
|                            | <u>(5.644.465)</u> |

9. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

|                                           | <u>31/12/2025</u>   |
|-------------------------------------------|---------------------|
| <b>Despesas financeiras</b>               |                     |
| Juros passivos                            | (68.397)            |
| Atualização Monetária s/ Debêntures       | (14.070.108)        |
| Atualização Monetária s/ Notas Comerciais | (84.983)            |
| Despesas bancárias                        | (1.169)             |
|                                           | <u>(14.224.657)</u> |
| <b>Receitas financeiras</b>               |                     |
| Rendimento Financeiro                     | 89                  |
|                                           | <u>89</u>           |
| <b>Resultado financeiro</b>               | <u>(14.224.568)</u> |

## 10. GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

- a) Identificação e valoração dos instrumentos financeiros - A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros, cujos riscos são administrados através de estratégias de posições financeiras e sistemas de controles de limites de exposição aos mesmos. Todas as operações estão integralmente reconhecidas na contabilidade.
- b) Caixa e equivalentes de caixa e fornecedores - Os valores contabilizados aproximam-se dos valores de realização, em razão da natureza de referidas contas.
- c) Risco de crédito - O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito na aplicação de recursos, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, aplicações financeiras e outros instrumentos financeiros contratados.
- d) Risco de liquidez - A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de uma ferramenta de planejamento de liquidez corrente, para que haja recursos financeiros disponíveis ao devido cumprimento de suas obrigações.
- e) Risco de mercado - O risco de mercado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros, que aumentem as despesas financeiras relativas as debêntures e notas comerciais emitidas. A Administração da Companhia entende que a mesma não está exposta a riscos de variações nas taxas de juros.
- f) Risco de taxa de câmbio - A Companhia não está exposta a riscos de taxa de câmbio.
- g) Derivativos - A Companhia não contrata operações envolvendo derivativos financeiros em proteção à exposição de riscos de mercado, moeda e taxas de juros.
- h) Eventos Subsequentes - Não houve eventos subsequentes a 31 de Dezembro até a data da autorização para a emissão desta demonstração contábil, que pudessem causar efeitos significativos nas demonstrações contábeis.

## 11. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A Administração da Companhia aprovou as demonstrações contábeis em 31 de Março de 2026.

Domus VII Participações S/A.

CNPJ: 59.931.221/0001-26

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Em 31 de Dezembro de 2025

(Em reais – exceto quando indicado)

---

Rodrigo Cartagena do Amaral  
Diretor

Priscila Correia de Oliveira da Silva  
Contadora - CRC/1SP 221.276/O-0

## DOMUS - Demonstrações Financeiras 4ITR\_2025.pdf

Documento número #0394a330-a28d-4c6d-806b-dda4eabc7a3f

Hash do documento original (SHA256): 31a9d504a0cd4604f74096385502f40d72a94fe6c701f1f992492ca08d6cccf

### Assinaturas



**Prisicla - Contadora RN**

Assinou em 31 mar 2026 às 19:24:49



**RODRIGO CARTAGENA DO AMARAL**

CPF: 364.149.748-54

Assinou em 31 mar 2026 às 19:26:38

### Log

- 31 mar 2026, 19:21:53      Operador com email adm@mapacapital.com.br na Conta 50fc659b-0380-4b05-b2c7-2f908a822d39 criou este documento número 0394a330-a28d-4c6d-806b-dda4eabc7a3f. Data limite para assinatura do documento: 30 de abril de 2026 (19:21). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 31 mar 2026, 19:23:22      Operador com email adm@mapacapital.com.br na Conta 50fc659b-0380-4b05-b2c7-2f908a822d39 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 31 de março de 2026 (20:00).
- 31 mar 2026, 19:23:22      Operador com email adm@mapacapital.com.br na Conta 50fc659b-0380-4b05-b2c7-2f908a822d39 adicionou à Lista de Assinatura: rodrigo@mapacapital.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo RODRIGO CARTAGENA DO AMARAL e CPF 364.149.748-54.
- 31 mar 2026, 19:23:22      Operador com email adm@mapacapital.com.br na Conta 50fc659b-0380-4b05-b2c7-2f908a822d39 adicionou à Lista de Assinatura: priscila.ctg@rncontadoresassociados.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Prisicla - Contadora RN.
- 31 mar 2026, 19:24:49      Prisicla - Contadora RN assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail priscila.ctg@rncontadoresassociados.com.br. IP: 179.191.107.230. Componente de assinatura versão 1.1413.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

---

31 mar 2026, 19:26:38 RODRIGO CARTAGENA DO AMARAL assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail rodrigo@mapacapital.com.br. CPF informado: 364.149.748-54. IP: 90.201.232.59. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 51.39584660341613 e longitude -0.3005285359508393. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1413.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

31 mar 2026, 19:26:38 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0394a330-a28d-4c6d-806b-dda4eabc7a3f.

---



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0394a330-a28d-4c6d-806b-dda4eabc7a3f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).