

KOERICH HOLDING S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E
CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
KOERICH HOLDING S.A.
Florianópolis-SC

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da **KOERICH HOLDING 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas **KOERICH HOLDING S.A.** e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, sujeito aos efeitos do item mencionado na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **KOERICH HOLDING S.A.** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individual e consolidado para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas

Conforme nota explicativa nº 10, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui registrado como propriedade para investimento (Consolidado) o valor de R\$257.213.413. No exercício de 2025, as controladas não realizaram a avaliação destas propriedades pelo seu valor justo, não atendendo o item 55 do Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível mensurar os efeitos do valor justo das propriedades para investimento ao final deste exercício.

Conforme Nota Explicativa nº 11, em 31 de dezembro de 2025, a Controladora possui investimentos registrados em suas controladas (Koesa Incorporação R\$298.560.292 – 99,11% e na Koerich Incorporação e Participação R\$145.699.266 – 97,66%), onde mantém registrado o valor reflexo de ajuste de avaliação patrimonial sobre as propriedades para investimento. No exercício de 2025, as controladas não realizaram a avaliação destas propriedades pelo seu valor justo, não atendendo o item 55 do Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível mensurar os efeitos do valor justo das propriedades para investimento ao final deste exercício.

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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à entidade, 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 com ressalvas.



Outros assuntos**. Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 comparativas:**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2024, apresentadas comparativamente, foram examinadas por nós, com emissão do relatório do auditor em 04 de abril de 2025 com as seguintes menções: Falta de avaliação das propriedades para investimento pelo valor justo.

. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 administração 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 administração 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 individuais consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir 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 detectam 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:

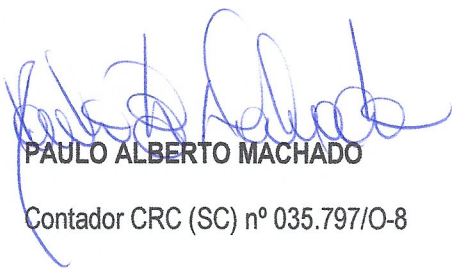
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A' or similar mark.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Entidade 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo, e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Florianópolis (SC), 16 de abril de 2026.



PAULO ALBERTO MACHADO
Contador CRC (SC) nº 035.797/O-8

KOERICH HOLDING S/A
CNPJ: 75.348.326/0001-03
BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
CIRCULANTE					
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	3.163	5.032	5.425.451	11.372.245
Contas a Receber	5	-	-	95.087.953	137.728.136
Estoque	6	-	-	321.612.347	314.160.961
Impostos a Recuperar		7.575	5.633	858.569	619.273
Créditos de Dividendos	8	114.631.551	5.096.105	-	-
Outros Créditos	9	-	-	2.778.540	4.037.505
Despesas Antecipadas		-	-	6.820	49.201
Total do Ativo Circulante		114.642.289	5.106.770	425.769.680	467.967.321
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a Longo Prazo					
Contas a Receber	5	-	-	28.222.358	22.750.184
Estoques	6	-	-	29.053.795	44.745.609
Partes Relacionadas		-	-	2.899.741	1.075.000
Adiantamento Futuro Capital	7	16.000.008	149.384	16.000.008	-
Direito de Construção		-	-	138.405	138.405
Diretos com Permutas	19	-	-	14.050.000	-
Depósito Judicial		-	-	73.922	59.708
Investimentos Temporários		199.163	199.165	199.165	199.165
Outros Créditos	9	-	-	15.074.690	10.791.068
Total do Realizável a Longo Prazo		16.199.171	348.549	105.712.084	79.759.139
Propriedades para Investimento	10	-	-	257.213.413	255.375.707
Investimentos	11	571.787.607	701.368.857	90.732.867	81.885.506
Imobilizado	12	-	-	5.128.642	6.035.459
Total do Ativo Não Circulante		587.986.778	701.717.406	458.787.006	423.055.810
TOTAL DO ATIVO		702.629.067	706.824.176	884.556.686	891.023.131

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

KOERICH HOLDING S/A
CNPJ: 75.348.326/0001-03
BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
CIRCULANTE					
Fornecedores	13	45.731	19.622	3.915.238	4.132.198
Obrigações Sociais e Tributárias	14	62.935	52.296	8.289.443	7.632.364
Empréstimos e Financiamentos	15	-	-	53.177.035	48.984.355
Dividendos a pagar	18	307.748.515	21.810.050	312.694.730	23.474.189
Obrigações com Imóveis	16	-	-	-	4.415.000
Outras Obrigações	17	-	-	3.927.983	3.124.364
Total do Passivo Circulante		307.857.181	21.881.968	382.004.429	91.762.470
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e Financiamentos	15	-	-	69.984.088	71.737.128
Empréstimos com Terceiros	20	34.045.303	38.242.301	34.045.303	38.242.301
Provisões	21	-	-	7.184.387	7.164.151
Partes Relacionadas		-	-	1.809.740	-
Dividendos a pagar	18	-	-	2.169	-
Impostos Diferidos	25	-	-	17.939.267	20.078.036
Outras Obrigações	17	-	-	166.540	166.540
Total do Passivo Não Circulante		34.045.303	38.242.301	131.131.494	137.388.156
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital Social	22 (a)	190.000.000	190.000.000	190.000.000	190.000.000
Ajustes de Avaliação Patrimonial	22 (b)	137.618.315	53.244.974	137.618.315	53.244.974
Reservas de Lucros		33.108.268	403.454.933	33.108.268	403.454.933
Patrimônio Líquido Controlador		360.726.583	646.699.907	360.726.583	646.699.907
Patrimônio Líquido dos não Controladores		-	-	10.694.180	15.172.598
Total do Patrimônio Líquido		360.726.583	646.699.907	371.420.763	661.872.505
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		702.629.067	706.824.176	884.556.686	891.023.131

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

KOERICH HOLDING S/A
CNPJ: 75.348.326/0001-03
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita Operacional Líquida	23	-	-	188.668.365	261.807.876
(-) Custos dos Produtos e Serviços Vendidos		-	-	(103.867.439)	(135.563.137)
Lucro Bruto		-	-	84.800.926	126.244.739
<i><u>Despesas Operacionais</u></i>					
Despesas Administrativas		(928.154)	(753.797)	(51.171.873)	(49.539.855)
Despesas Comerciais		-	-	(6.957.063)	(8.610.634)
Despesas Tributárias		-	-	(2.229.721)	(1.969.919)
Resultado de equivalência patrimonial	11	36.647.085	59.431.417	14.731.974	3.270.551
Outras Receitas (Despesas)	24	13.541	27.555	4.356.951	219.167
Total das Despesas Operacionais		35.732.472	58.705.175	(41.269.732)	(56.630.690)
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras		35.732.472	58.705.175	43.531.194	69.614.049
Receitas Financeiras	25	15.306	11.938	1.352.243	1.067.464
Despesas Financeiras	25	(4.776.532)	(4.132.433)	(5.529.663)	(5.589.879)
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		30.971.246	54.584.681	39.353.774	65.091.635
Imposto de Renda e Contribuição Social	26	-	-	(7.413.685)	(8.436.449)
Lucro Líquido do Exercício		30.971.246	54.584.681	31.940.089	56.655.186
Participação da Controladora				30.971.246	54.584.681
Participação dos Não Controladores				968.843	2.070.505
Quantidade de Ações ao Final do Exercício		190.000.000	190.000.000		
Resultado por Ação:	27	0,16	0,29		

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

KOERICH HOLDING S/A
CNPJ: 75.348.326/0001-03
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro Líquido do Exercício	30.971.246	54.584.681	31.940.089	56.655.186
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Total dos Resultados Abrangentes	30.971.246	54.584.681	31.940.089	56.655.186
Participação da Controladora			30.971.246	54.584.681
Participação dos Não Controladores			968.843	2.070.505

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financ

KOERICH HOLDING S/A
CNPJ: 75.348.326/0001-03
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
(Em Reais)

	Capital Social	Reservas de Lucro	Lucros a Realizar	AAP Reflexo	Patrimônio Líquido dos Quotistas da Controladora	Participação dos Não Controladores no Patrimônio Líquido das Controladas	Patrimônio Líquido Total
	Legal						
Em 31 de dezembro de 2023	190.000.000	28.962.041	334.908.211	53.208.383	607.078.635	16.607.610	623.686.245
Lucro Líquido do Exercício	-	-	54.584.681	-	54.584.681	2.070.505	56.655.186
Distribuição de Lucros	-	-	(15.000.000)	-	(15.000.000)	-	(15.000.000)
Reserva Legal	-	2.832.759	(2.832.759)	-	-	-	-
Perda por alteração em participaçã	-	-	-	-	-	(3.505.516)	(3.505.516)
AAP Reflexo Controladas	-	-	-	36.591	36.591	-	36.591
Em 31 de dezembro de 2024	190.000.000	31.794.800	371.660.133	53.244.974	646.699.907	15.172.599	661.872.504
Lucro Líquido do Exercício	-	-	30.971.246	-	30.971.246	968.843	31.940.089
Distribuição de Lucros	-	-	(316.945.022)	-	(316.945.022)	(5.447.260)	(322.392.282)
Reserva Legal	-	1.548.577	(1.548.577)	-	-	-	-
AAP Reflexo Controladas	-	-	-	452	452	-	452
Em 31 de dezembro de 2025	190.000.000	33.343.377	84.137.780	53.245.426	360.726.583	10.694.182	371.420.763

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
MÉTODO INDIRETO

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro Líquido do Exercício	30.971.246	54.584.681	31.940.089	56.655.186
Ajustes:				
Depreciação	-	-	1.332.471	1.233.418
Provisão para Contingência	-	-	20.236	28.587
Equivalência Patrimonial	(36.647.085)	(59.431.417)	(14.731.974)	(3.270.551)
Cisão Parcial em 30/06//2024	-	(118.247.127)	-	-
AAP Reflexo	452	36.591	452	36.591
Lucro Líquido do Exercício Ajustado	(5.675.387)	(123.057.272)	18.561.274	54.683.231
Contas a Receber	-	-	37.168.009	(40.494.826)
Estoque	-	-	8.240.428	5.478.949
Valores a Recuperar	(1.941)	(2.012)	(239.296)	(144.159)
Despesas Antecipadas	-	-	42.383	-
Dividendos a Receber	(109.535.446)	6.926.714	(14.214)	-
Depósito Judicial	-	-	(14.214)	-
Outros Créditos	-	-	(3.024.657)	(1.947.578)
(Aumento) ou Diminuição do Ativo	(109.537.387)	6.924.702	42.158.439	(37.107.614)
Fornecedores	26.109	18.510	(216.960)	354.341
Obrigações Sociais e Tributárias	10.639	(8.938)	657.079	1.243.382
Impostos Diferidos	-	-	(2.138.769)	3.819.743
Receitas Diferidas	-	-	-	(23.300.335)
Dividendos a Pagar	285.938.465	8.169.013	289.222.710	8.071.315
Outros	-	-	803.617	3.965.203
Aumento ou (Diminuição) do Passivo	285.975.213	8.178.585	288.327.677	(5.846.351)
Total das Atividades Operacionais	170.762.439	(107.953.985)	349.047.390	11.729.266
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Adição de Propriedades para Investimento	-	-	(1.837.706)	(738.579)
Adição de Investimentos em Sociedades	-	(16.331.090)	-	(539)
Baixa de Investimentos em Sociedades	-	117.808.287	-	-
Baixa de investimentos temporários	-	-	-	876.758
Dividendos Recebidos	166.228.336	21.531.075	5.884.613	384.688
Perda/Ganho por alteração em Participação	-	-	-	(3.505.516)
Direito de Permuta	-	-	(14.050.000)	-
Aquisição de Imobilizado	-	-	(425.654)	(808.327)
Adiantamento Futuro Aumento de Capital	(15.850.624)	-	(16.000.008)	-
Total das Atividades de Investimentos	150.377.712	123.008.272	(26.428.755)	(3.791.515)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS				
Partes Relacionadas	-	-	(15.001)	(279.300)
Obrigações com Imóveis	-	-	(4.415.000)	-
Empréstimos com Terceiros	-	-	(4.196.998)	-
Variação de Empréstimos e Financiamentos	(4.196.998)	(51.654)	2.439.640	12.310.814
Dividendos Distribuídos	(316.945.022)	(15.000.000)	(322.392.282)	(15.000.000)
Total das Atividades de Financiamentos	(321.142.020)	(15.051.654)	(328.579.641)	(2.968.486)
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.869)	2.633	(5.961.006)	4.969.265
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	5.032	2.399	11.372.245	6.402.979
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	3.163	5.032	5.425.451	11.372.245

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras."

KOERICH HOLDING S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E
CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

KOERICH HOLDING S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO
ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Em Reais exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Koerich Holding S.A. é uma companhia sociedade anônima de capital fechado, com sede na Rua Victor Konder, Centro, Florianópolis, Estado Santa Catarina, foi constituída em 02/10/1980, registrada na JUCESC sob o NIRE 42200474191, e com inscrição no CNPJ sob o nº 75.348.326/0001-03.

A sociedade tem por objeto a participação societária em outras empresas (holding), exceto nas responsabilidades solidária e financeira; o comércio varejista de motocicleta e motonetas novas; a cobrança de créditos provenientes de sua comercialização.

A emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela administração da Companhia em 16 de março de 2026.

NOTA 2 - BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As demonstrações individuais e consolidadas financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com atendimento integral da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Demonstrações Financeiras Consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Koerich Holding S/A. e sua controlada apresentada abaixo:

Controlada	País	% de Participação	
		2025	2024
Koerich Incorp. e Participação Ltda	Brasil	97,66%	97,66%
Koerich Construtora Ltda	Brasil	99,95%	80,00%
Koesa Incorporação e Part. Ltda.	Brasil	99,11%	66,60%
Wok Incorporadora Ltda	Brasil	86,12%	42,36%
Korpora Incorporadora Ltda	Brasil	94,63%	34,22%
WK Administradora Hoteleira Ltda.	Brasil	98,00%	98,00%

Os critérios adotados na consolidação são aqueles previstos na Lei nº 6.404/76 com as alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, dos quais destacamos os seguintes:

- a) Eliminação dos saldos das contas ativas e passivas decorrentes das transações entre as sociedades incluídas na consolidação;
- b) Eliminação do investimento na sociedade controlada na proporção dos seus respectivos patrimônios;
- c) Eliminação das receitas e das despesas decorrentes de negócios com as sociedades incluídas na consolidação;
- d) Padronização das políticas contábeis e dos procedimentos usados pelas sociedades incluídas nestas demonstrações financeiras consolidadas com os adotados pela controladora, com o propósito de apresentação usando bases de classificação e mensuração uniformes; e,
- e) Destaque da participação dos não controladores no patrimônio líquido e no resultado

3.2 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.

3.3 Compensação Entre Contas

Como regra geral, nas demonstrações financeiras, 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 está compensação reflete a essência da transação.

3.4 Instrumentos Financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: (i) ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA); (ii) custo amortizado; e (iii) ao valor justo por meio do resultado (VJR). A classificação é feita com base tanto no modelo de negócios da entidade, para o gerenciamento do ativo financeiro, quanto nas características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado abrangente

São ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros, e que os termos contratuais do ativo financeiro tiverem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Custo amortizado

São ativos financeiros mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja mantê-los para recebimentos de fluxos de caixa contratuais. Os termos contratuais dos ativos financeiros tiveram origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado.

Custo amortizado

São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado usando-se o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação data na qual a entidade se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a entidade se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a entidade tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (*impairment*).

3.5 Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem numerário em poder da Companhia, depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez com e com risco insignificante de mudança de valor.

3.6 Contas a Receber de Clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de imóveis, aluguel e serviços no decurso normal das atividades da companhia.

As contas a receber de clientes, inicialmente, são reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para

impairment (perdas no recebimento de créditos). Normalmente na prática são reconhecidas ao valor faturado ajustado a valor presente e ajustado pela provisão para impairment quando necessária.

3.7 Ajuste a Valor Presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

3.8 Estoques

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

3.9 Investimentos

(i) Investimentos em Sociedades

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

(ii) Propriedades para Investimentos

As propriedades para investimento correspondem ao Beiramar Shopping e o Condomínio na Ponta de Baixo, mantida pela Companhia com o objetivo de auferir valorização do capital e não para venda no curso normal dos negócios. As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelo seu custo e após o reconhecimento inicial a Companhia mensura as propriedades para investimento pelo valor justo, sendo quaisquer, alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

(iii) Demais investimentos

Os demais investimentos são avaliados pelo método de custo e submetidos ao teste de recuperabilidade (impairment), sendo reduzidos ao valor recuperável quando aplicável.

3.10 “Impairment” de Ativos Não Financeiros

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

Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

Para fins de avaliação do “impairment”, 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 seus valores alterados por “impairment”, são revisados para a análise de uma possível reversão do “impairment” na data de apresentação das demonstrações financeiras.

3.11 Imobilizado

Os itens do imobilizado são apresentados pelo método do custo, deduzidos da respectiva depreciação. O custo de aquisição registrado no imobilizado está líquido dos tributos recuperáveis, e a contrapartida está registrada em impostos a recuperar.

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. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada.

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.

3.12 Impairment de Ativos Não Financeiros

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

Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

3.13 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 justo 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 relevante.

3.14 Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo custo da operação, ou seja, o valor presente a pagar a instituição financeira e, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor dos pagamentos é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em andamento, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

3.15 Imposto de Renda e Contribuição Social

Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes:

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 mil para o imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para a contribuição social sobre o lucro líquido. A determinação do lucro tributável é feita com base no regime de lucro real, nos termos previstos no regulamento do imposto de renda.

Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos:

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda diferido. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiver relacionado com itens reconhecidos diretamente no patrimônio. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos lançados no ativo não circulante ou no passivo não circulante decorrem de prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social e de diferenças temporárias originadas entre receitas e despesas lançadas no resultado, entretanto, adicionadas ou excluídas temporariamente na apuração do lucro real e da contribuição social. Os ativos decorrentes de créditos tributários diferidos somente são reconhecidos quando há expectativa da geração de resultados futuros suficientes para compensá-los.

3.16 Provisão para Garantias

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item "a" acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações da companhia.

3.17 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.

3.18 Reconhecimento das Receitas de Vendas

A partir de 1º de janeiro de 2018, a companhia adotou o CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas empresas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 para a Companhia.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas:

- (i) identificação do contrato;
- (ii) identificação das obrigações de desempenho;
- (iii) determinação do preço da transação;
- (iv) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- (v) reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

- (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
- (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

3.19 Julgamento e Uso de Estimativas Contábeis

A preparação de demonstrações financeiras requer que a administração da Companhia 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 sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais

dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

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

- Créditos de liquidação duvidosa que são lançados para perda quando esgotadas as possibilidades de recuperação;
- Vida útil e valor residual dos ativos imobilizados e intangíveis;
- "Impairment" dos ativos imobilizados e intangíveis; e,
- Passivos contingentes que são provisionados de acordo com a expectativa de êxito, obtida e mensurada em conjunto a assessoria jurídica da Companhia.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa	-	-	93.561	86.154
Banco Conta Movimento	3.163	5.032	1.040.761	3.886.819
Aplicações Financeiras	-	-	4.291.129	7.399.272
Total	3.163	5.032	5.425.451	11.372.245

As aplicações financeiras são remuneradas em média entre 5% a 100% do CDI (5% a 99,25 em 2024).

NOTA 5 - CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Ativo Circulante		
Contas a Receber de Clientes	86.017.169	129.712.092
Créditos de Aluguel	8.966.362	8.316.030
Cartões de Crédito a Receber	4.188.781	4.130.382
Total Contas a Receber de Clientes	99.172.312	142.158.504
(-) Ajuste a Valor Presente (*)	(150.998)	(255.259)
(-) Provisão para Devedores Duvidosos (**)	(3.933.361)	(4.175.109)
Contas a Receber de Clientes	95.087.953	137.728.136
 Ativo Não Circulante		
Contas a Receber de Clientes	35.064.572	28.040.454
Total Contas a Receber de Clientes	35.064.572	28.040.454
(-) Ajuste a Valor Presente	(6.842.214)	(5.290.270)
Contas a Receber de Clientes	28.222.358	22.750.184

Aging List Contas a Receber de Clientes	31/12/2025	31/12/2024
A vencer em até 3 meses	42.668.669	42.587.982
A vencer de 3 a 12 meses	41.609.987	96.177.815
A Vencer acima de 12 meses	37.935.258	27.742.880
Vencidos até 365 dias	3.511.152	364.191
Vencidos Acima de 365 dias	8.511.818	3.326.090
Contas a Receber de Clientes	134.236.884	170.198.958

(*) O ajuste a valor presente de clientes está sendo descontado pela taxa média imputada nas parcelas de longo prazo.

(**) A estimativa de provisão para devedores duvidosos da Companhia leva em conta o histórico efetivo de perda ocorrido nos últimos anos. O valor é considerado suficiente para cobrir eventuais perdas já que a companhia possui como garantia o próprio imóvel vendido.

NOTA 6 - ESTOQUES

	Consolidado	
Ativo Circulante	31/12/2025	31/12/2024
WOK Imóveis	24.398.508	27.313.362
Edifício Acquamarina	596.032	596.032
Edifício Alameda Domo	503.766	536.172
Projeto W401	2.661.380	1.971.710
Edifício Rua Pedro Demoro	11.111.523	7.539.287
Edifício Ingleses	1.535.082	1.532.913
Edifício Res. Farol	1.036.859	-
Loteamento Costa Azul	99.897	99.897
Edifício Koerich Platz	53.511.737	54.537.633
Edifício SC 401 – Primavera	23.185.337	23.173.362
Edifício Residencial Naval	4.117.509	4.416.352
Sonata Place	7.127.082	7.002.947
Costa Azul Clube Residence	72.246.812	61.709.944
Edifício KERB	15.175.919	15.175.919
Edifício Estúdio Central	5.239.771	5.600.181
Edifício Atlantique Residence	8.941.814	9.010.935
Terreno Direto do Campo	5.206.451	5.206.451
Edifício Porto de Bremen	56.358	56.358
Edifício Orla Marítima	1.181.070	1.181.070
Edifício Beiramar Office	22.467.423	22.405.958
Edifício Estúdio Oceano	2.523.152	3.521.524
Edifício Fragata	31.690.194	37.055.155
Edifício Costa Azul	14.662.953	22.190.112
Soul Wkoerich	9.333.440	-
Outros	3.002.278	2.327.687
Total Estoque Circulante	321.612.347	314.160.961

Ativo Não Circulante		
Terrenos (*)	28.052.407	43.891.680
Projetos Em Andamento (*)	1.001.388	853.929
Total Estoque Não Circulante	29.053.795	44.745.609
Total dos Estoques	350.666.142	358.906.570

(*) Os estoques classificados no longo prazo, são terrenos e projetos que possuem expectativa de construção futura.

NOTA 7 - ADIANTAMENTO FUTURO CAPITAL

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Adiant. Futuro Aumento Capital – WK Hoteleira	16.000.008	149.384
Total	16.000.008	149.384

NOTA 8 - CRÉDITOS DE DIVIDENDOS

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Koerich Incorp. e Participação Ltda.	20.377.111	-
Koerich Construtora Ltda	4.335.737	-
Koesa Incorporação e Participação Ltda	73.131.420	-
Korpora Incorporadora Ltda.	6.726.860	3.999.148
WOK Incorporadora Ltda	10.060.423	1.096.957
Total	114.631.551	5.096.105

NOTA 9 - OUTROS CRÉDITOS

	Consolidado	
Ativo Circulante	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos a Fornecedores	1.904.975	2.774.171
Adiantamento de Salário	2.276	150
Adiantamento de Férias	475.434	476.583
Empréstimo a Empregados	40.673	26.418
Adiantamentos Imóveis Locados	3.585	9.643
Luvas Shopping Retido	5.655	1.762
Outros	345.942	748.778
Total	2.778.540	4.037.505

Ativo Não Circulante	31/12/2025	31/12/2024
Créditos com Terceiros	15.074.690	10.791.068
Total	15.074.690	10.791.068

NOTA 10 - PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Propriedades	Salas Comerciais Espaço Capital	K-Platz Hotel	WK Hotel	Imóvel Kobrasol	Imóvel Beiramar e Ponta de Baixo	Total
Em 31/12/2023	38.474.000	36.015.021	110.384.624	9.811.000	59.952.483	254.637.128
Adições	-	-	-	-	738.579	738.579
Em 31/12/2024	38.474.000	36.015.021	110.384.624	9.811.000	60.691.062	255.375.707
Adições	-	-	-	-	1.837.706	1.837.706
Em 31/12/2025	38.474.000	36.015.021	110.384.624	9.811.000	62.528.768	257.213.413

As propriedades para investimento referem-se ao imóvel da Ponta de Baixo, imóvel Beiramar Shopping e imóvel Kobrasol, K-Platz Hotel e WK Hotel, mantidos para valorização ou em arrendamento operacional.

Este saldo é composto por R\$ 107.736.238 de custo de aquisição e R\$ 149.477.175 de valor justo:

Imóvel	Valor Custo	Valor Justo	Total
Ed.Espaço Capital	4.586.189	33.887.811	38.474.000
WK Hotel	65.694.538	44.690.086	110.384.624
K-Platz Hotel	14.083.115	21.931.907	36.015.022
Imóvel Beiramar Shopping	22.667.017	37.124.875	59.791.892
Imóvel Kobrasol	698.385	9.112.615	9.811.000
Ponta de Baixo	6.994	2.729.881	2.736.875
Total	107.736.238	149.477.175	257.213.413

NOTA 11 - INVESTIMENTOS

a) Informações sobre os investimentos na controladora

Controladora

Nome	Participação direta	Patrimônio Líquido	Resultado em 2025	Investimento	Equivalência em 2025
KIP	97,66%	145.699.266	(13.030.606)	141.711.425	(12.725.600)
WK Adm Hoteleira	98,00%	3.632.075	320.065	3.559.434	313.665
Koesa	99,11%	298.560.292	25.154.713	295.421.167	24.934.284
Construtora	99,95%	1.000.000	2.193.433	999.500	2.192.337
WOK	86,12%	24.775.000	6.435.407	21.337.296	5.542.450
Korpora	94,63%	20.678.000	2.850.466	19.568.336	2.697.500
WOA Beiramar	33,33%	102.573.761	27.004.868	34.184.450	8.999.831
WOA Empreendimentos	33,33%	165.018.014	14.077.832	55.005.999	4.692.618
Total		761.936.408	65.006.178	571.787.607	36.647.085

Nome	Participação direta	Patrimônio Líquido	Resultado em 2024	Investimento	Equivalência em 2024
WK Adm Hoteleira	98,00%	3.461.394	643.069	3.245.769	630.206
Koesa	99,11%	364.508.618	28.853.658	360.776.831	25.954.465
Construtora	99,95%	3.144.473	586.405	3.142.901	554.125
WOK	86,12%	40.539.308	9.574.368	34.914.196	7.179.961
Korpora	94,63%	30.400.805	3.523.151	28.769.376	2.938.184
WOA Beiramar	33,33%	75.568.895	2.016.367	25.184.619	671.989
WOA Empreendimentos	33,33%	162.940.182	5.812.957	54.313.388	1.937.652
KIP	97,66%	196.191.529	19.823.418	191.021.779	19.564.835
Total		764.076.301	103.613.321	701.368.857	59.431.417

Consolidado

Nome	Participação direta	Patrimônio Líquido	Resultado em 2025	Investimento	Equivalência em 2025
Beira Mar Park	10,07%	3.000.996	2.126.503	2.143	598.168
Beiramar Shopping	13,82%	914.108	2.523.950	2.632	441.357
Baia Sul Participações	2,80%			1.106.995	N/A
WOA Beira Mar	33,33%	102.573.761	27.004.868	34.184.449	8.999.831
WOA Empreendimentos	33,33%	165.018.014	14.077.832	55.005.999	4.692.618
KIP	97,66%	145.699.266	(13.030.606)	(577.298)	N/A
Koesa	99,11%	298.560.292	25.154.713	(475.997)	N/A
Guarazes	9,00%	-	-	960.000	N/A
Ingleses Hotelaria	38,44%	-	-	480.260	N/A
Outros		-	-	43.684	N/A
Total		715.766.437	57.857.260	90.732.867	14.731.974

Nome	Participação direta	Patrimônio Líquido	Resultado em 2024	Investimento	Equivalência em 2024
Beira Mar Park	10,07%	3.000.996	920.541	643.003	197.238
Beiramar Shopping	13,82%	914.108	2.080.455	206.852	463.673
WOA Beira Mar	33,33%	75.568.895	2.016.367	25.184.619	671.989
WOA Empreendimentos	33,33%	162.940.182	5.812.957	54.313.388	1.937.652
KIP	97,66%	196.191.529	19.823.418	(577.298)	N/A
Koesa	99,11%	364.508.618	28.853.658	(475.997)	N/A
Baia Sul Participações	2,80%	-	-	1.106.995	N/A
Guarazes	9,00%	-	-	960.000	N/A
Ingleses Hotelaria	38,44%	-	-	480.260	N/A
Outros	-	-	-	43.684	N/A
Total		803.124.328	59.507.396	81.885.506	3.270.551

b) Movimentação dos investimentos

Controladora

Participação	KIP	WK Adm. Hoteleira	Koesa	Koerich Construtora	WOK	Korpora	WOA Beira Mar	WOA Empreen.	Total
Em 2024 / 2025	97,66%	98,00%	99,11%	99,95%	86,12%	94,63%	33,33%	33,33%	
Em 31 de dezembro de 2023	361.966.556	2.615.563	170.276.613	2.046.454	23.708.092	9.196.942	24.512.630	52.375.736	646.698.585
Redução de Capital	(117.808.287)	-	-	-	-	-	-	-	(117.808.287)
Aumento de capital	-	-	16.331.090	-	-	-	-	-	16.331.090
Distribuição de Lucros	-	-	-	-	(21.531.075)	-	-	-	(21.531.075)
Equivalência Patrimonial	19.564.835	630.206	25.954.465	554.125	7.179.961	2.938.184	671.989	1.937.652	59.431.417
Cisão Parcial em 30/06/2024	(72.701.325)	-	148.214.663	542.322	25.557.218	16.634.250	-	-	118.247.127
Em 31 de dezembro de 2024	191.021.779	3.245.769	360.776.831	3.142.901	34.914.196	28.769.376	25.184.619	54.313.388	701.368.857
Distribuição de Lucros	(36.584.753)	-	(90.289.948)	(4.335.738)	(19.119.350)	(11.898.540)	-	(4.000.007)	(166.228.336)
Equivalência Patrimonial	(12.725.600)	313.665	24.934.284	2.192.337	5.542.450	2.697.500	8.999.831	4.692.618	36.647.086
Em 31 de dezembro de 2025	141.711.426	3.559.434	295.421.167	999.500	21.337.296	19.568.336	34.184.450	55.005.999	571.787.607

Consolidado

Participação	Baia Sul Part.	Guarazes Const. Incorp. e Adm. Ltda	Beira Mar Park	Beiramar Shopping	WOA Beira Mar	WOA Empreen.	Ingleses Hotelaria Ltda	Deságio KIP	Deságio Koesa	Outros	Total
	2,80%	9%	21,43%	22,63%	33,33%	33,33%	38,44%	97,66%	99,11%		
Em 31 de dezembro de 2023	1.106.995	960.000	445.765	127.866	24.512.631	52.375.736	480.260	(577.298)	(475.997)	43.145	78.999.104
Adição de investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	539	539
Distribuição de lucros	-	-	-	(384.688)	-	-	-	-	-	-	(384.688)
Equivalência Patrimonial	-	-	197.238	463.673	671.988	1.937.652	-	-	-	-	3.270.551
Em 31 de dezembro de 2024	1.106.995	960.000	643.003	206.851	25.184.619	54.313.388	480.260	(577.298)	(475.997)	43.684	81.885.506
Distribuição de lucros	-	-	(1.096.542)	(788.063)	-	(4.000.007)	-	-	-	-	(5.884.613)
Equivalência Patrimonial	-	-	455.682	583.844	8.999.830	4.692.618	-	-	-	-	14.731.974
Em 31 de dezembro de 2025	1.106.995	960.000	2.143	2.632	34.184.449	55.005.999	480.260	(577.298)	(475.997)	43.684	90.732.867

NOTA 12 - IMOBILIZADO

Consolidado

	Móveis e Equipamentos	Veículos	Total
Taxas Anuais de Depreciação	10%	20%	
Em 31 de dezembro de 2023			
Custo	9.502.933	1.053.783	10.556.716
Depreciação Acumulada	(3.536.301)	(559.865)	(4.096.166)
Valor Líquido Contábil	5.966.632	493.918	6.460.550
Adições	307.734	500.593	808.327
Depreciações	(1.100.364)	(133.054)	(1.233.418)
Saldo final	5.174.002	861.457	6.035.459
Em 31 de dezembro de 2024			
Custo	9.810.667	1.554.376	11.365.043
Depreciação Acumulada	(4.636.665)	(692.919)	(5.329.584)
Valor Contábil Líquido	5.174.002	861.457	6.035.459
Adições	288.638	137.016	425.654
Depreciações	(1.110.129)	(222.342)	(1.332.471)
Saldo final	4.352.511	776.131	5.128.642
Em 31 de dezembro de 2025			
Custo	10.044.400	1.617.719	11.662.119
Depreciação Acumulada	(5.691.892)	(841.585)	(6.533.477)
Valor Contábil Líquido	4.352.508	776.134	5.128.642

NOTA 13 - FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	45.731	19.622	3.915.238	4.132.198
Contas a Pagar a Fornecedores	45.731	19.622	3.915.238	4.132.198
Aging List Contas a Pagar a Fornecedores	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos	-	-	3.589	394.404
A vencer em até 3 meses	45.731	19.622	3.686.840	3.731.071
A vencer de 3 a 6 meses	-	-	224.809	6.723
Total Contas a Pagar a Fornecedores	45.731	19.622	3.915.238	4.132.198

NOTA 14 - OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cofins a Recolher	8	5	728.571	508.876
Ordenados e Salários a Pagar	-	-	566.420	532.342
ISS a Recolher	-	-	146.592	155.240
ICMS a Pagar	-	-	80.761	21.081
Pis a Recolher	2	1	158.037	110.114
Contribuição Social a Pagar	-	-	531.778	653.464
IRPJ a Pagar	-	-	1.423.613	1.479.718
CSRF a Recolher	-	77	39.342	4.371
FGTS a Recolher	-	-	254.098	188.133
I.R.R.F	58.361	47.948	515.468	430.052
INSS a Recolher	4.564	4.265	531.249	554.237
CPRB a Recolher	-	-	96.208	105.215
Provisão de Férias	-	-	2.872.806	2.451.747
Provisão de participação nos resultados	-	-	314.474	240.628
RET a Pagar	-	-	22.041	123.051
Outros	-	-	728.571	74.095
Total	62.935	52.296	8.289.443	7.632.364

NOTA 15 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

			Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024
Circulante	Vencimento	Taxas		
Caixa Econômica Federal	2026	0,92% a.m	3.048.954	3.411.674
Bradesco	2026	0,3% a.m CDI	30.718.620	29.525.944
Safra	2026	0,85% a.m	11.610.907	10.926.004
C6	2026	CDI + 0,35% a 0,41% a.m	7.798.554	5.120.733
Total do Circulante			53.177.035	48.984.355
Não Circulante	Vencimento	Taxas		
Caixa Econômica Federal	2030	0,92% a.m	8.500.000	-
Bradesco	2029	0,3% a.a CDI	39.269.540	43.520.833
Safra	2029	0,85% a.m	17.617.138	20.252.552
C6	2029	CDI + 0,35% a 0,41% a.m	4.597.410	7.963.743
Total do Não Circulante			69.984.088	71.737.128
Total de Empréstimos e Financiamentos			123.161.123	120.721.483

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por edificações e aval.

NOTA 16 - OBRIGAÇÕES COM IMÓVEIS

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Osvaldo Candido da Silva	-	3.200.000
Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.	-	1.215.000
Total	-	4.415.000

NOTA 17 - OUTRAS OBRIGAÇÕES

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Passivo Circulante		
WOA Beiramar Imobiliárias Ltda	92.677	104.000
Aluguéis a Pagar	1.948.499	-
Adiantamento de Clientes	956.229	1.591.933
Residencial Ilha da Magia	-	120.000
Outros	930.578	1.308.431
Total	3.927.983	3.124.364
	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Passivo Não Circulante		
Obrigações Ajuizadas	166.540	166.540
Total	166.540	166.540

NOTA 18 - DIVIDENDOS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Eliane Koerich	29.059.354	3.336.523	29.059.354	3.336.523
Joyce Koerich da Silveira	35.357.426	3.995.360	35.357.426	3.995.360
Marcia Koerich	19.893.738	2.056.042	19.893.738	2.056.042
Marize Koerich	30.822.726	3.037.275	30.822.726	3.037.275
Rozane Koerich	33.886.193	3.806.490	33.886.193	3.806.490
Walter Osli Koerich	115.043.553	1.901.865	116.958.841	1.981.865
Walter Silva Koerich	43.685.525	3.676.495	46.718.621	5.260.634
Total	307.748.515	21.810.050	312.696.899	23.474.189

NOTA 19 - PERMUTA

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
KABI - Direito Permuta 1.851,49 m²	14.050.000	-
Total	14.050.000	-

(*) Permuta realizada em maio de 2025. Foi transferido para a empresa Kabi Empreendimentos Imob. Ltda o terreno Rua São Jorge para construção do empreendimento SOUL WKOERICH, na permuta foi transferido apenas o valor de custo do terreno.

NOTA 20 - EMPRÉSTIMOS COM TERCEIROS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Empreendimentos Imob. Zita Ltda	12.995.201	15.096.832	12.995.201	15.096.832
RKS Empreendimentos e Part. Ltda	21.050.102	23.145.469	21.050.102	23.145.469
Total	34.045.303	38.242.301	34.045.303	38.242.301

- (a) Os contratos de mútuo foram assinados em 03 de setembro de 2020 e fixaram a restituição do valor total ao final do prazo de 5 anos, e o rendimento pelos aplicadores do Fundo Bradesco Empresas FIC FI Referenciado DI Top.

NOTA 21 - PROVISÕES

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Provisão Garantia KBO	-	109.591
Provisão Garantia Naval	103.214	103.214
Provisão Garantia K-Platz	1.939.603	1.939.603
Provisão Garantia Parque da Luz	2.970.000	2.970.000
Provisão Garantia Estúdio WOK	284.437	284.437
Provisão Garantia WOK Residence	406.698	406.698
Provisão Garantia Atlantique	1.150.285	1.150.285
Provisão Garantia Estúdio Central	109.915	-
Provisão Garantia Fragata	200.000	200.000
Provisão para Contingências Trabalhistas	20.235	-
Total	7.184.387	7.164.151

A Companhia concede garantias dos imóveis vendidos, realizando assim uma provisão para os futuros gastos com as possíveis despesas.

NOTA 22 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO**(a) Capital Social**

O capital social da Koerich Holding S/A., pertencente inteiramente aos sócios domiciliados no país, sendo de 190.000.000 (Cento e noventa milhões) ações ordinárias, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada.

(b) Ajuste de Avaliação Patrimonial

	31/12/2025	31/12/2024
Ajuste de Avaliação Patrimonial - Controladas		
Saldo do Investimento a Valor Justo - Propriedade		
Ajuste de Avaliação Patrimonial	137.618.315	57.086.925
Total	137.618.315	57.086.925
Tributos Diferidos		
Provisão IRPJ	-	(2.751.705)
Provisão CSLL	-	(1.090.245)
Total	-	(3.841.950)
Efeito Líquido em Ajuste de Avaliação Patrimonial	137.618.315	53.244.974

(c) Reserva Legal

É constituída com a destinação de 5% do lucro líquido do exercício e tem por fim assegurar a integridade do capital social da Companhia.

(d) Dividendos

Os lucros gerados são decorrentes de participação em sociedades investidas, deste modo os lucros permanecem em reserva de lucros a realizar até que ocorra o efeito caixa conforme art. 197 da Lei nº 6.404/76.

NOTA 23 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Receita de Aluguéis	44.244.778	41.741.032
Receita de Vendas	88.465.421	152.847.581
Receita de Obras	30.309.089	24.936.776
Receita Financeira Operacional	-	66.986
Receitas de Serviços	49.237.646	57.267.441
Receita Operacional Bruta	212.256.934	276.859.816
(-) Impostos Sobre Venda	(11.173.235)	(11.870.429)
(-) Devoluções/Vendas Canceladas	(12.415.334)	(3.181.511)
Receita Líquida de Vendas	188.668.365	261.807.876

NOTA 24 - OUTRAS RECEITAS (DESPESAS)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Dividendos	12.029	27.339	275.327	546.511
Recuperação de Despesas (a)	1.512	216	1.512	41.350
Resultado Venda Imobilizado	-	-	-	67.000
Alienação Ativo Imobilizado	-	-	-	300
Perdas Créditos Incobráveis	-	-	259.040	(416.797)
Indenizações	-	-	3.555.465	(24.065)
Outras Receitas (Despesas)	-	-	265.607	4.868
Receita Operacional Bruta	13.541	27.555	4.356.951	219.167

(a) Recuperação de despesas com consórcio, recursos não procurados.

NOTA 25 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas Financeiras				
Receita Aplicação Mercado Aberto	-	665	-	1.017.798
Juros Ativos	12.817	11.273	81.490	32.586
Descontos Obtidos	-	-	9.247	17.080
Receita Aplicação Financeira	2.489	-	1.261.506	-
Total das Receitas Financeiras	15.306	11.938	1.352.243	1.067.464
Despesas Financeiras				
Juros Passivos	(255)	(1)	(82.433)	(104.304)
IOF	(57)	(12)	(35.098)	(6.685)
Despesas Bancárias	(99)	(109)	(625.907)	(1.339.120)
Juros s/ Mútuos	(4.776.121)	(4.132.311)	(4.777.108)	(4.132.311)
Descontos Concedidos	-	-	(2.093)	(141)
PIS e COFINS S/ Receitas Finan.	-	-	(7.024)	(7.318)
Total das Despesas Financeiras	(4.776.532)	(4.132.433)	(5.529.663)	(5.589.879)
Resultado Financeiro Líquido	(4.761.226)	(4.120.494)	(4.177.420)	(4.522.414)

NOTA 26 - TRIBUTOS SOBRE O LUCRO

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras.

Para a tributação corrente de IR, CS, Pis e Cofins, a Companhia optou pelo regime de caixa, sendo os tributos reconhecidos por competência e recolhidos por caixa.

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Passivo		
IRPJ Diferido	2.392.404	2.854.378
CSLL Diferido	1.278.815	1.545.327
Pis Diferido	720.816	894.041
Cofins Diferido	3.326.844	4.126.347
Provisão retenções	-	598.128
Tributo Diferido - AVJ Próprio	10.220.388	10.059.815
Total Passivo Circulante	17.939.267	20.078.036
Conciliação da Despesa com IRPJ/CSLL	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com IRPJ/CSLL Corrente e Diferido	(7.413.685)	(8.436.449)
Saldo em 31 de dezembro	(7.413.685)	(8.436.449)

NOTA 27 - LUCRO POR AÇÃO

O lucro básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade de ações emitidas.

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Numerador		
Resultado Disponível aos Acionistas	30.971.246	54.584.682
Total	30.971.246	54.584.682
Denominador		
Quantidade de Ações	190.000.000	190.000.000
Total	190.000.000	190.000.000
Lucro por Ação (em Reais)	0,16	0,29

NOTA 28 - PARTES RELACIONADAS

(a) Remuneração do Pessoal da Administração

Foi atribuída à remuneração dos administradores, sendo esta remuneração caracterizada como benefício de curto prazo.

	31/12/2025	31/12/2024
Diretores	226.354	212.819
Remuneração Pessoal Chave	226.354	212.819

NOTA 29 PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Perdas Prováveis	-	-	-	2.665.076
Perdas Possíveis	-	18.726	-	7.399.591

A Companhia e suas controladas não possuem ações judiciais de natureza cível classificada pelos seus assessores jurídicos como provável (2.665.076 em 2024).

NOTA 30 - COBERTURA DE SEGUROS

A Controladora mantém a política de cobrir com seguros seus principais ativos imobilizados e estoques, considerando a sua natureza e o grau de risco relacionado (informação não auditada).

A Administração entende que os seguros contratados em 31 de dezembro de 2025 cobrem os riscos relacionados a incêndio, vendaval, raios/explosão, danos elétricos, extravasamento de materiais em fusão, roubo qualificado, alagamento/inundação.

NOTA 31 - GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gerenciamento de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas. A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- i. **Risco de crédito:** É o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de clientes. Para reduzir esse tipo de risco e para auxiliar no gerenciamento da inadimplência, a Companhia monitora as contas a receber de consumidores realizando diversas ações de cobrança. A Companhia possui ainda, a provisão para crédito de liquidação duvidosa para fazer face ao risco de crédito.

Os valores contábeis dos principais ativos financeiros que representam a exposição máxima ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e equivalente de caixa	3.163	5.032	5.425.451	11.372.245
Contas a receber de clientes	-	-	123.310.311	160.478.320

- ii. **Risco de liquidez:** É o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Adicionalmente, a Companhia mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

Em 31 de dezembro de 2025, os equivalentes de caixa mantidos pela Companhia possuem liquidez imediata e são considerados suficientes para administrar o risco de liquidez.

- iii. **Risco de mercado:** É o risco mediante as alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.
- iv. **Risco de taxa de juros:** Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos, e em determinadas circunstâncias, são efetuadas operações de proteção para reduzir o custo financeiro das operações.

Valor contábil	Consolidado	
	2025	2024
Instrumentos de taxa variável		
Aplicações financeiras	4.291.129	7.399.272
Empréstimos	123.161.123	120.721.483

- v. **Risco operacional:** É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da mesma e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

Instrumentos financeiros

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

Para fins de divulgação, caso a Companhia tivesse adotado o critério de reconhecimento dos ativos e passivos financeiros pelo valor justo, teria apurado os seguintes valores:

Controladora	2025		2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.163	3.163	5.032	5.032
Fornecedores	45.731	45.731	19.622	19.622

Consolidado	2025		2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.425.452	5.425.452	11.372.245	11.372.245
Contas a receber	123.310.311	123.310.311	160.478.320	160.478.320
Empréstimos	123.161.123	123.161.123	120.721.483	120.721.483
Fornecedores	3.915.238	3.915.238	4.132.198	4.132.198

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor de mercado:

Aplicações financeiras – Os valores contábeis informados no balanço patrimonial são similares ao valor justo em virtude de suas taxas de remuneração serem baseadas na variação do CDI.

Contas a receber e fornecedores – Decorrem diretamente das operações da Companhia, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original, deduzido de provisão para perdas e ajuste a valor presente quando aplicável.

Empréstimos – São classificados como passivos financeiros não mensurados ao valor justo e estão registrados pelo método do custo amortizado de acordo com as condições contratuais. Os valores justos destes financiamentos são equivalentes aos seus valores contábeis, por se tratar de instrumentos financeiros com taxas que se equivalem às taxas de mercado.

Diretor

Contador CRC/SC 020484/O-7