

ALFFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
BALANÇOS PATRIMONIAIS COMPARATIVOS REALIZADOS EM 31/12/2025 E 31/12/2024 (em R\$)

	2025	2024
ATIVO	36.145.468,18 D	35.817.445,36 D
ATIVO CIRCULANTE	45.839,36 D	5.335,21 D
DISPONIBILIDADES	45.839,36 D	5.335,21 D
BANCOS C/MOVIMENTO	1,00 D	1,00 D
APLICACOES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	45.838,36 D	5.334,21 D
OUTROS RECEBIVEIS	0,00 D	0,00 D
ADIANTAMENTO DE FÉRIAS	0,00 D	0,00 D
ADIANTAMENTO A FORNECEDORES	0,00 D	0,00 D
DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE	0,00 D	0,00 D
SEGUROS A APROPRIAR	0,00 D	0,00 D
ATIVO NÃO CIRCULANTE	36.099.628,82 D	35.812.110,15 D
INVESTIMENTOS	36.036.011,46 D	0,00 D
PROPRIIDADE PARA INVESTIMENTO	34.404.498,79 D	0,00 D
OBRA EM ANDAMENTO	1.631.512,67 D	0,00 D
CRÉDITOS COM PARTES RELACIONADAS	52.849,75 D	37.500,00 D
DIREITOS A RECEBER DE PESSOAS LIGADAS	52.849,75 D	37.500,00 D
IMOBILIZADO	10.767,61 D	35.774.610,15 D
IMÓVEIS	0,00 D	34.404.498,79 D
COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	28.578,93 D	28.578,93 D
APARELHOS TELEFÔNICOS	2.533,48 D	2.533,48 D
OBRA EM ANDAMENTO	0,00 D	1.353.374,63 D
(-)DEPRECIACÕES ACUMULADAS	-20.344,80 C	-14.375,68 C
	2025	2024
PASSIVO	36.145.468,18 C	35.817.445,36 C
PASSIVO CIRCULANTE	94.147,20 C	71.718,40 C
SALARIOS E ENCARGOS A PAGAR	13.061,89 C	11.557,26 C
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS A RECOLHER	13.061,89 C	11.557,26 C
FORNECEDORES	70.729,01 C	49.220,30 C
FORNECEDORES	70.729,01 C	49.220,30 C
OBRIGACOES FISCAIS	10.356,30 C	10.940,84 C
OBRIGACOES TRIBUTARIAS A RECOLHER	10.356,30 C	10.940,84 C
OUTRAS OBRIGAÇÕES	0,04 C	0,00 C
CREDORES DIVERSOS	0,04 C	0,00 C
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	12.641.953,85 C	11.026.865,85 C
OBRIGAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	12.641.953,85 C	11.026.865,85 C
DEBITOS A PAGAR PESSOAS LIGADAS	12.641.953,85 C	11.026.865,85 C
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	23.409.367,09 C	24.718.861,11 C
CAPITAL SOCIAL	80.001.000,00 C	40.001.000,00 C
(-)CAPITAL A INTEGRALIZAR	-43.406.500,00 D	-4.066.500,00 D
LUCROS/PREJUIZOS ACUMULADOS	-13.185.132,91 D	-11.215.638,89 D

Reconhecemos a exatidão do presente Balanço Patrimonial, realizado em 31/12/2025, conforme a documentação enviada à contabilidade que, depois de contabilizada, será devolvida oportunamente devidamente protocolizada, somando tanto o Ativo como o Passivo o valor de R\$ 36.145.468,18 (Trinta e seis milhões, cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e dezoito centavos).

Belo Horizonte, 31 de Dezembro de 2025

Alffa Empreendimentos Imobiliários S.A.
Antonio Luciano Pereira Neto
Presidente
CPF: 128.882.146-87

Lucas Carneiro Machado
Contador CRC/MG:83794
CPF: 013.621.706-07

ALFFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

CNPJ: 41.132.730/0001-23

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2025 E 31/12/2024 (em R\$)

	2025	2024
RECEITAS OPERACIONAIS NO PAÍS	0,00	32.909,27
(-)DEDUÇÕES RECEITAS C/VENDAS E SERVIÇOS	0,00	-1.201,19
RECEITA LIQUIDA	0,00	31.708,08
(-)CUSTOS C/VENDAS E SERVIÇOS	0,00	0,00
RESULTADO BRUTO	0,00	31.708,08
(-)DESPESAS OPERACIONAIS	-1.965.686,34	-2.587.290,50
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS	0,00	306,23
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	-1.965.686,34	-2.555.276,19
RECEITAS FINANCEIRAS	184,26	660,01
(-)DESPESAS FINANCEIRAS	-3.947,92	-1.543,48
RESULTADO OPERACIONAL	-1.969.450,00	-2.556.159,66
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	-1.969.450,00	-2.556.159,66
(-)CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/O LUCRO	-16,54	-1.007,19
(-)PROVISAO P/IMPOSTO DE RENDA	-27,56	-1.678,65
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	-1.969.494,10	-2.558.845,50
PREJUIZO POR AÇÃO	-24,3147	-62,4109

Belo Horizonte, 31 de Dezembro de 2025

ALFFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Antonio Luciano Pereira Neto

Presidente

CPF: 128.882.146-87

Lucas Carneiro Machado

Contador CRC/MG:83794

CPF:013.621.706-07

ALFFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

CNPJ: 41.132.730/0001-23

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31/12/2025 E 31/12/2024 (em R\$)

	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL A INTEGRALIZAR	RESERVAS DE LUCROS	LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDO FINAL EM 31/12/2023	40.001.000,00	-4.066.500,00	0,00	-8.656.793,39	27.277.706,61
PREJUÍZO LIQUIDO DO EXERCÍCIO				-2.558.845,50	-2.558.845,50
SALDO FINAL EM 31/12/2024	40.001.000,00	-4.066.500,00	0,00	-11.215.638,89	24.718.861,11
CAPITAL SOCIAL	40.000.000,00				40.000.000,00
CAPITAL A INTEGRALIZAR		-39.340.000,00			-39.340.000,00
AJUSTE EXERCÍCIO ANTERIOR				0,08	0,08
PREJUÍZO LIQUIDO DO EXERCÍCIO				-1.969.494,10	-1.969.494,10
SALDO FINAL EM 31/12/2025	80.001.000,00	-43.406.500,00	0,00	-1.969.494,02	23.409.367,09

Belo Horizonte, 31 de Dezembro de 2025

ALFFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Antonio Luciano Pereira Neto

Presidente

CPF: 128.882.146-87

Lucas Carneiro Machado

Contador CRC/MG: 83794

CPF: 013.621.706-07

ALFFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

CNPJ:41.132.730/0001-23

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2025 e 31/12/2024 (em R\$)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2025	2024
Resultado do exercício	-1.969.494,10	-2.558.845,50
Ajuste Exercício Anterior	0,08	
<i>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</i>		
(+)Depreciações/amortizações	5.969,12	5.969,14
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado	-1.963.524,90	-2.552.876,36
<i>Variações nos ativos e passivos</i>		
Clientes	0,00	0,00
Outros Recebíveis	0,00	4.176,87
Estoques	0,00	0,00
Despesas do Exercício Seguinte	0,00	10.411,04
Salários e Encargos Sociais	1.504,63	10.196,26
Fornecedores	21.508,71	-52.831,10
Contas a Pagar	0,00	0,00
Obrigações Fiscais	-584,54	-20.140,25
Outras Obrigações	0,04	0,00
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	-1.941.096,06	-2.601.063,54

Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de Imobilizado	-278.138,04	-591.510,81
Aquisição de Intangível		
Venda de Imobilizado		
Venda de Intangível		
Créditos c/Partes Relacionadas	-15.349,75	0,00
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	-293.487,79	-591.510,81

Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Débitos c/Partes Relacionadas	1.615.088,00	3.030.000,00
Aporte de Capital	660.000,00	
Lucros Distribuídos (dividendos propostos)	0,00	0,00
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de financiamentos	2.275.088,00	3.030.000,00

Aumento (Diminuição) Líquido (a) de Caixa e Equivalentes de Caixa	40.504,15	-162.574,35
---	-----------	-------------

Demonstrativo:

Caixa e Equivalentes de Caixa no início do período	5.335,21	167.909,56
Caixa e Equivalentes de Caixa no fim do período	45.839,36	5.335,21
Aumento (Diminuição) Líquido (a) de Caixa e Equivalentes de Caixa	40.504,15	-162.574,35

Belo Horizonte, 31 de Dezembro de 2025

ALFFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Antonio Luciano Pereira Neto

Presidente

CPF:128.882.146-87

Lucas Carneiro Machado

Contador CRC/MG: 83794

CPF: 013.621.706-07

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31/12/2025

Nota 1 – Contexto Operacional

A empresa Alfa Empreendimentos Imobiliários S.A, inscrita no CNPJ nº 41.132.730/0001-23, constituída em 08/03/2021, com sede no município de Belo Horizonte em Minas Gerais, situada na Rua dos Tupis, 25, exerce as atividades:

- a) Incorporação de empreendimentos imobiliários
- b) Aluguel de imóveis próprios
- c) Loteamento de imóveis próprios

Nota 2 – Política Contábil e Demonstrações

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2025 e 2024, compreendem o Balanço Patrimonial (BP), a Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), a Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL), que foram elaboradas a partir das diretrizes contábeis e preceitos da Lei nº 10.406/2002 e demais legislações e normas contábeis aplicáveis.

Nota 3 – Regime Contábil Aplicado

A escrituração contábil foi realizada com base no art. 176 da Lei nº 6.404/1976 (Lei das S/A), e nas disposições contidas na ITG 2000 – Escrituração Contábil. O resultado do exercício foi apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado dos períodos em que ocorrerem, de forma simultânea quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

Nota 4 – Critérios de avaliação e cálculo de elementos patrimoniais:

4.1 – Aplicações Financeiras de Liquidez Imediata – são demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos creditados conforme extratos bancários fornecidos pelas respectivas instituições financeiras;

4.2 – Ativo Imobilizado – Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição, deduzido de depreciação acumulada. A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, utilizando o método linear com base na vida útil estimada dos itens. As alíquotas de depreciação estão fundamentadas no tempo de utilização dos referidos bens, conforme o Anexo III da Instrução Normativa RFB nº 1.700/2017 :

	2024	2025
Deprec de Computadores e Periféricos	5.715,79	5.715,78
Deprec de Aparelhos Telefônicos	253,35	253,34
Total	5.969,14	5.969,12

4.3 – Capital Social – representa 81.000 (oitenta e um mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Nota 5 - Sumário das Principais Práticas Contábeis:

Critérios adotados de acordo com os princípios contábeis estabelecidos, sem prejuízo do estipulado pela legislação fiscal.

5.1 – Demonstrações elaboradas em consonância com a Lei 6.404/76 e normas aplicáveis conforme a NBC ITG 1000, de 15 de dezembro de 2022.

5.2 – Não apresentação DRA – Demonstração do Resultado Abrangente por não possuir informações a serem inseridas;

5.3 – Não apresentação DVA – Demonstração do Valor Adicionado considerando o previsto no item 3 da NBC TG 09 aprovada pela Resolução CFC 1138/08 e inciso V do artigo 176 da Lei 6.404/76

5.4- Opção de tributação pelo lucro presumido com apuração trimestral do IRPJ e da CSLL;

5.5- Contribuição Social s/o lucro – calculada à alíquota de 9% s/o lucro presumido conforme determinado pela legislação fiscal;

5.6- IRPJ s/o lucro – calculado à alíquota de 15% s/o lucro presumido mais adicional de 10% sobre a parcela deste lucro excedente a R\$60.000,00 trimestrais, conforme determinado pela legislação fiscal.

Belo Horizonte, 31 de dezembro de 2025.

Alffa Empreendimentos Imobiliários S.A
Antônio Luciano Pereira Neto – Presidente

Lucas Carneiro Machado
Contador CRC/MG: 83794