



PAISA SPE VII LTDA.

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

RT 409/2026

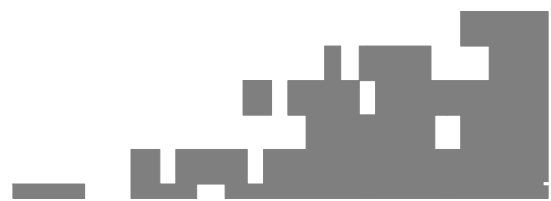
PAISA SPE VII LTDA.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
---	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial.....	4
Demonstração do resultado dos exercícios.....	6
Demonstração do resultado abrangente.....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração do fluxo de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Aos Cotistas, Administradores e Diretores da
PAISA SPE VII LTDA.
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras consolidadas da **PAISA SPE VII LTDA.** ("Sociedade") identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **PAISA SPE VII LTDA.** e sua controlada, em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas" e com a *International Financial Reporting Standard (IFRS) for Small and Medium-sized Entities (SMEs)* emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Base para opinião com ressalva

As demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que servem de base para a determinação dos saldos iniciais do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram auditadas por nós nem por outros auditores independentes. Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os saldos iniciais em 1º de janeiro de 2025. Consequentemente, não nos foi possível determinar se eventuais ajustes seriam necessários nos saldos iniciais, bem como nos resultados das operações e nos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas 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 Sociedade, 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 ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – “Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas” e com a *International Financial Reporting Standard (IFRS) for Small and Medium-sized Entities (SMEs)* emitida 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas

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 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 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 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 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.

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.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC- RJ 4.080/O-9



Josias Pereira Cardoso
Contador - CRC-RJ – 115.515/O-1

Paisa SPE VII Ltda.

Balanço Patrimonial

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	16	1.985	325	2.921
Contas a receber					
Imóvel em construção	5	-	-	89.668	62.728
Tributos a recuperar		12	7	21	7
Outros ativos	6	235	236	309	317
Total do ativo circulante		263	2.228	90.323	65.973
Ativo não circulante					
Investimentos	7	59.482	33.497	-	-
Total do ativo não circulante		59.482	33.497	-	-
Total do ativo		59.745	35.725	90.323	65.973

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Paisa SPE VII Ltda.

Balanço Patrimonial

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Passivo circulante					
Fornecedores	8	-	14	1.763	178
Obrigações tributárias	9	1	4	120	31
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	3.082	1.361
Total do passivo circulante		1	18	4.965	1.570
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	25.614	28.696
Aquisição de investida a pagar	11	29.817	29.817	29.817	29.817
Total do passivo não circulante		29.817	29.817	55.431	58.513
Patrimônio líquido					
Capital social subscrito	12	30.000	6.000	30.000	6.000
Capital social integralizar	12	-	(500)	-	(500)
Prejuízo acumulado		(73)	390	(73)	390
Total do patrimônio líquido		29.927	5.890	29.927	5.890
Total do passivo e patrimônio líquido		59.745	35.725	90.323	65.973

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Paisa SPE VII Ltda.

Demonstração do resultado do exercício

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Receita operacional líquida	13	-	-	-	303
Custo dos imóveis vendidos		-	-	-	-
Lucro bruto		-	-	-	303
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	14	(24)	(53)	(503)	(1.204)
Comerciais		-	-	(65)	-
Outras receitas (despesas), líquidas		(1)	-	5	-
Resultado da equivalência patrimonial		(465)	347	-	-
Total (despesas) receitas operacionais		(490)	294	(563)	(1.204)
Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(490)	294	(563)	(901)
Receitas financeiras	15	54	114	179	126
Despesas financeiras	15	(1)	(3)	(26)	(3.246)
		53	111	153	(3.120)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(437)	405	(410)	(4.021)
Imposto de renda e contribuição social - corrente		(26)	(15)	(53)	(41)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(463)	390	(463)	(4.062)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Paisa SPE VII Ltda.

Demonstração do resultado abrangente

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	(463)	390	(463)	(4.062)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(463)	390	(463)	(4.062)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Paisa SPE VII Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social subscrito</u>	<u>Capital social a integralizar</u>	<u>Prejuízo acumulado</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Não auditado)		-	-	-	-
Aumento no capital social		6.000	(500)	-	5.500
Lucro líquido do exercício		-	-	390	390
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Não auditado)		6.000	(500)	390	5.890
Aumento no capital social	12	24.000	500	-	24.500
Prejuízo do exercício	12	-	-	(463)	(463)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		30.000	-	(73)	29.927

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Paisa SPE VII Ltda.

Demonstração do fluxo de caixa

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(437)	405	(410)	(4.021)
Ajustes para conciliar o resultado do caixa utilizando nas atividades operacionais					
Equivalência Patrimonial	7	465	(347)	-	-
Juros e variações monetários sobre empréstimos		-	-	-	3.231
Variação de ativos e passivos operacionais					
Contas a receber		-		-	-
Tributos a recuperar		(5)	(7)	(14)	7
Imóvel em construção		-		(26.940)	(62.728)
Outros ativos		(16)	(232)	8	890
Fornecedores	8	(14)		1.585	178
Obrigações tributárias		(3)	4	89	31
Aquisição de investida a pagar	11	-	29.817	-	29.817
Imposto de renda e contribuição social pagos		(9)	(5)	(53)	(41)
Juros pagos sobre empréstimos					(3.089)
		(19)	29.635	(25.735)	(35.725)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(19)	29.635	(25.735)	(35.725)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Investimentos	7	(26.450)	(33.150)	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(26.450)	(33.150)	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos	10	-	-	-	33.146
Amortização de empréstimo	10	-	-	(1.361)	-
Aporte de capital	12	24.500	5.500	24.500	5.500
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		24.500	5.500	23.139	38.646
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(1.969)	1.985	(2.596)	2.921
Caixa no início do exercício		1.985	-	2.921	-
Caixa no final do exercício		16	1.985	325	2.921

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Paixa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Paixa SPE VII Ltda. ("Empresa"), com sede em São Paulo – SP, foi constituída em 16 de janeiro de 2024 e tem por objeto social: Holding de instituição não financeira.

Suas investidas possuem como objeto social a construção e incorporação de unidades imobiliárias, situada na cidade São Paulo, a Empresa possui 01 empreendimentos em andamento, registradas pelo método de equivalência patrimonial em 31 de dezembro de 2025.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Empresa.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais adotadas

2.1 Apresentação e base de preparação

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47.

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Empresa adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2025.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e do intangível e de sua recuperabilidade nas operações, ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa foram aprovadas pelo sócio 15 de maio 2026.

2.2 Sumário das políticas contábeis materiais adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras

1.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas e principais alterações em investidas nos exercícios

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Empresa e de sua sociedade controlada, cuja participação percentual em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 está apresentada a seguir:

Controlada direta	Forma de consolidação	2025	2024
PNPR01 Empreendimentos Imobiliários S.A	Integral	100,00%	100,00%

(*) Durante o exercício de 2024, a Empresa realizou uma operação de contraprestação à aquisição das Ações na controlada PNPR01, a operação obriga a empresa a pagar à Vendedora o valor resultante da aplicação de um retorno específico. A controlada tem objetivo de desenvolver um projeto imobiliário.

2.3 Sumário das políticas contábeis materiais adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras

i. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa e sua controlada classificaram como equivalentes de caixa, os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

ii. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis e outras

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelo ofício-circular da CVM nº 02/2018.

i) *Nas vendas a prazo de unidades concluídas*

- O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual;
- Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber a partir da entrega do empreendimento, são apropriados ao resultado na receita de venda quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii) Nas vendas de unidades não concluídas

- A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção;
- O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção, encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção;
- A variação monetária incidente sobre as contas a receber é apropriada ao resultado, como receita de vendas, por meio do percentual de custo incorrido.

iii) Outras práticas relacionadas a atividade imobiliária

- Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo;

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.4. Contas a receber

- Provisão para garantia: a administração avalia anualmente os impactos e concluiu que não são relevantes, a avaliação compreende as garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia.

As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados no tópico anterior.

Os juros pré-fixados das contas a receber de unidades concluídas são apropriados ao resultado observando o regime de competência ("pro-rata dia"), independente de seu recebimento.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber.

Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a concessão das escrituras ocorre mediante a liquidação dos créditos, portanto a constituição de provisão é considerada desnecessária. Entretanto, a Empresa efetua análise de sua recuperação levando em consideração os valores de mercado das unidades imobiliárias vendidas, e, caso necessário, é registrada a respectiva provisão.

A Administração tem como política interna acompanhar de forma periódica a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades imobiliárias vendidas e em construção que estejam com inadimplência recorrente. Após os distratos, estas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. A maioria dos distratos do exercício de 2024 e de 2023 referem-se a migração de um projeto para outro, assim de forma consolidada não ocorrem perdas significativas.

Conforme a orientação técnica do OCPC 01 - Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente.

2.2.5. Imóveis destinados a venda

i) *Formação do custo*

incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o período de construção, são lançadas em contrapartida de receitas de incorporação imobiliária. Os saldos patrimoniais estão segregados entre circulante e não circulante de acordo com o fluxo financeiro efetivo dos promitentes compradores.

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro de financiamento (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

ii) *Permuta*

A Empresa adquire parte dos terrenos por meio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção. Esses valores são demonstrados ao valor justo de realização.

2.2.5. Imóveis destinados a venda

iii) *Segregação entre circulante e não circulante*

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

2.2.6. Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados, seguindo orientação do OCPC 01 (R1), e são apropriadas ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2.2.3), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa da Empresa.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.7. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A Empresa e suas controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido conforme detalhado abaixo:

i) *Impostos correntes*

Conforme facultado pela legislação tributária, a controladora e certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optam pelo regime de lucro presumido. Para essas Sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Como facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação - RET, as controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação. Essa opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas. Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL) e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, para as empresas que optaram pela tributação com base no patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Cada incorporação submetida ao RET ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita de incorporação imobiliária mensal recebida.

2.2.8. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da Controladora. De acordo com esse método, a participação da Empresa no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

O custo de constituição da sociedade controlada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da operação, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à operação.

A Empresa avalia periodicamente o valor recuperável de seus investimentos. Quando a participação da Empresa nas perdas das controladas for igual ou ultrapassar o valor do investimento, a Empresa não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, realizado pagamentos em nome dessas sociedades ou ainda,

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

adiantamentos para futuro aumento de capital. Para os investimentos em sociedades com patrimônio líquido negativo é feita provisão para perda nos investimentos, registrada no passivo da Empresa em contrapartida de conta de resultado.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo exercício de divulgação da Empresa.

2.2.9. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, que não diverge significativamente do valor justo. Estão segregados em classes e taxa de depreciação bem definidas e relacionadas às atividades da Empresa,

Os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, apartamentos- modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Empresa e de suas controladas. Estes ativos passam a ser depreciados após o lançamento e efetivação do empreendimento pelo prazo de vida útil, além de estarem sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração ("*impairment*").

O valor residual, a vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

A Administração da Empresa analisou em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas de depreciação.

2.2.10. Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida da rubrica "Adiantamento de clientes". O registro da operação é efetuado somente quando da transferência dos direitos e deveres sobre o terreno ao adquirente e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de "Receita com venda de unidades imobiliárias" pelos mesmos critérios da Nota 2.2.3.

2.2.11. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.12. Ativos contingentes e provisão para litígios

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa.

2.2.13. Impostos

As receitas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

	<u>Alíquotas</u>
COFINS - Contribuição para Seguridade Social	3,00%
PIS - Programa de Integração Social	0,65%
RET (Pis e Cofins)	2,08%

Esses encargos são apresentados como deduções da receita bruta na demonstração do resultado.

2.2.14. Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, os rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.2.15. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Empresa e suas controladas compreendem o caixa e equivalentes de caixa (ativos registrados pelo valor justo por meio do resultado), contas a receber (empréstimos e recebíveis), contas a pagar e financiamentos (empréstimos e financiamentos).

A Empresa e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que foram originados ou na data da negociação na qual se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Empresa e suas controladas deixam de reconhecer um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida nos ativos financeiros, são reconhecidos como um ativo ou passivo individual. A Empresa e suas controladas baixam um passivo financeiro quando tem suas

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

obrigações contratuais retirada ou cancelada.

Empréstimos e recebíveis: são ativos ou passivos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis e que não são cotados no mercado ativo. Estes valores são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Empréstimos e financiamentos: após o reconhecimento inicial, os empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado: um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Empresa e suas controladas gerenciam estes investimentos e tomam decisões de compra e venda baseada em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado quando incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo destes ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

2.2.16. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Empresa revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As principais contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis destinados a venda, investimentos e imobilizado.

2.2.17. Dividendos

A distribuição de dividendos será efetuada pela administração após análise do resultado do exercício, tal distribuição leva em consideração a necessidade de caixa da controlada.

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.18. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas pelo método indireto e apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.2.19. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

Foram avaliados alguns novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2025 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo:

i) IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.

Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, que é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

Provisões para litígios (riscos tributários, cíveis e trabalhistas)

A Empresa reconhece provisão para todas as causas cuja probabilidade de perda seja estimada como provável. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A liquidação das transações envolvendo estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Empresa revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Bancos conta corrente	16	-	53	8
Aplicações financeiras	-	1.985	272	2.913
Total	16	1.985	325	2.921

Os saldos de caixa e equivalente de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Em 2025 e 2024, as aplicações financeiras estão substancialmente representadas por Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, remuneradas a taxas que variam entre 95% e 100% do

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

rendimento do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, contratadas em condições e taxas normais de mercado, resgatáveis a qualquer momento.

5. Imóveis destinados a venda

Representados pelos custos e edifícios para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Custos incorrido	-	-	36.668	9.727
Edifício para incorporação (*)	-	-	53.000	53.000
Total	-	-	89.668	62.727

(*) Refere-se um edifício localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio na Vila Mariana.

6. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Adiantamento a fornecedores	234	236	235	236
Débitos a identificar	1	-	-	7
Fundo caução (*)	-	-	74	74
Total	235	236	309	317

7. Investimentos

a. As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Consolidado	Saldos em 31/12/2025				
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício
PNPR01 Empreendimentos Imobiliários S.A.	90.059	30.578	59.481	-	(463)

Consolidado	Saldos em 31/12/2024 (Não auditado)				
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício
PNPR01 Empreendimentos Imobiliários S.A.	63.745	30.248	33.497	303	(4.062)

(*) Durante o exercício de 2025, a Empresa realizou uma operação de contraprestação à aquisição das Ações na controlada PNPR01, a operação obriga-se a empresa a pagar à Vendedora o valor resultante da aplicação de um retorno específico.

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- b. A movimentação para o exercício de 2025 e exercício de 2024 dos investimentos na Empresa pode ser assim apresentada:

Controladora	Investimentos 31/12/2024 (Não auditado)	Baixa (alienação)	Aumento (redução) de capital	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Investimentos 31/12/2025
Investidas	33.497	-	26.450	-	(465)	59.482
Total	33.497	-	24.300	-	(465)	59.482

Controladora	Investimentos 31/12/2023 (Não auditado)	Aquisição (alienação)	Aumento (redução) de capital	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Investimentos 31/12/2024 (Não auditado)
Investidas	-	32.050	1.100	-	347	33.497
Total	-	32.050	1.100	(3.296)	(180)	33.497

8. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Fornecedores Nacionais	1	14	1.762	178
Total	1	14	1.762	178

Refere-se fornecedores nacionais e a Empresa não praticou operações com risco sacado para 31 de dezembro de 2025 e 2024.

9. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Retenção de Pis/Cofins/CSLL	1	1	34	7
CSLL a pagar	-	3	3	3
Retenção de IINSS	-	-	55	14
Retenção de ISS	-	-	19	6
Retenção IR	-	-	9	1
Total	1	4	120	31

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Os saldos de empréstimos e financiamentos são representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Financiamento imobiliário (i)				
Total	-	-	28.696	30.057
Circulante	-	-	3.082	1.361
Não circulante	-	-	25.614	28.696

(i) Financiamento imobiliário: corresponde a CRI com a True Securitizadora S.A com a série 359° para desenvolvimento do projeto imóveis que está sujeito IPCA + 6,25% ao ano.

As parcelas de curto e longo prazo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
2025	-	-	-	1.361
2024	-	-	3.082	3.082
2027	-	-	3.082	3.082
Após 2028	-	-	22.531	22.531
Total	-	-	28.696	30.057

Os contrato de financiamento mantidos pela Empresa não tem cláusulas restritivas baseadas em índices financeiros ("covenants").

Mapa de movimentação dos empréstimos

	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2023 (Não auditado)	-	-
Captação (pagamento) de financiamento	-	33.146
Juros e atualizações provisionados	-	(3.089)
Amortizações	-	-
Em 31 de dezembro de 2024 (Não auditado)	-	30.057
Juros e atualizações provisionados	-	(1.361)
Amortizações	-	-
Em 31 de dezembro de 2025	-	28.696

11. Aquisição de investida a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Aquisição de investida a pagar	29.817	29.817	29.817	29.817
Total	29.817	29.817	29.817	29.817
Circulante	-	-	-	-
Não Circulante	29.817	29.817	29.817	29.817

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o exercício de 2024, a Empresa realizou uma operação de contraprestação à aquisição das Ações na investida PNPR01, a operação obriga a empresa a pagar à Vendedora o valor resultante da aplicação de um retorno específico.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

O Capital social em 31 de dezembro de 2025 no valor de R\$ 30.000 que correspondente a 30.000.00 quotas (em 2024 valor em R\$6.000 que correspondente a 6.000.000 quotas). A composição das quotas é composta por 100% para a sócia Central Real Estate:

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Capital social subscrito	30.000	6.000
Capital social a integralizar	-	(500)
	30.000	5.500

b) Alterações societárias relevantes no exercício

Em janeiro de 2024 a Empresa foi constituída com um capital social de R\$10.000,00 com um único sócio Central Real Estate I Fundo de Investimentos.

Em maio de 2024 a Empresa foi alterada a 1º Alteração societária relativo aumento de capital social em R\$990.000,00 com um único sócio Central Real Estate I Fundo de Investimentos.

Em setembro de 2024 a Empresa foi alterada a 2º Alteração societária relativo aumento de capital social em R\$5.000.000,00 com um único sócio Central Real Estate I Fundo de Investimentos.

Em maio de 2025 a Empresa foi alterada a 3º Alteração societária relativo aumento de capital social em R\$24.000.000,00 com um único sócio Central Real Estate I Fundo de Investimentos.

13. Receita operacional líquida

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida consolidada apresentada nas demonstrações:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Receita de aluguel	-	-	-	303
Receita operacional líquida	-	-	-	303

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Juridico	(1)	(22)	(1)	(152)
Consultoria	(2)	-	(409)	(71)
Cartórios	-	-	-	(57)
Outsourcing de gestão financeira	(21)	(14)	(76)	(16)
Taxas	-	(1)	(1)	(756)
Água e Luz	-	-	-	(113)
Informática	-	-	(5)	(5)
Seguros	-	-	-	(18)
Outras	-	(16)	(11)	(16)
	(24)	(53)	(503)	(1.204)

15. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditoria)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Receitas financeiras				
Rendimento sobre aplicação financeira	54	114	179	126
	54	114	179	126
Despesas financeiras				
Tarifas bancárias	-	(3)	(2)	(1)
Juros e encargos	-	-	(5)	(9)
IOF	(1)	-	(15)	(4)
Juros de financiamento	-	-	-	(3.232)
Multas	-	-	(4)	-
	(1)	(3)	(26)	(3.246)

16. Imposto de renda e contribuição social

As empresas adotam como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Imposto de renda	(17)	(9)	(33)	(26)
Contribuição social	(9)	(6)	(20)	(15)
	(26)	(15)	(53)	(41)

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Instrumentos financeiros e gestão de riscos financeiros

A Empresa 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 contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Empresa 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 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade da Empresa sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Empresa possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a Empresa 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.

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento da Empresa. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

Paisa SPE VII Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- documentação de controles e procedimentos;
- exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas; -desenvolvimento de planos de contingência;
- treinamento e desenvolvimento profissional; - padrões éticos e comerciais;
- mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

18. Cobertura de seguros

A Empresa realizou contratação de seguro para o risco de engenharia e risco de responsabilidade civil com vigência de 21 de outubro de 2024 até 30 de abril de 2026, cuja cobertura, segundo apólices contratadas, na avaliação da administração cobriam os riscos de engenharia e responsabilidade civil nos montantes de limite máximo de garantia de R\$102.500.

19. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes relevantes até a data de elaboração do presente relatório.