

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO: Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais, submetemos à aprovação de V.Sas. as demonstrações contábeis e as respectivas notas explicativas encerradas em 31/12/2025.

**BALANÇO PATRIMONIAL EM
31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais)**

	NOTA	2025	2024
ATIVO			
CIRCULANTE			
Disponível	5	57.272	82.120
Imóveis para venda	6	17.282	17.402
Clientes	7	524	563
		<u>75.078</u>	<u>100.085</u>
NÃO CIRCULANTE			
Realizáveis a longo prazo			
Outros débitos		96	30
Investimentos	8	9	9
Imobilizado	9	19	25
		<u>124</u>	<u>64</u>
Total do Ativo		<u>75.202</u>	<u>100.149</u>
PASSIVO			
CIRCULANTE			
Fornecedores		45	43
Obrigações trabalhistas		40	41
Impostos e contribuições		2.037	280
Tributos diferidos	10	6.762	5.893
		<u>8.884</u>	<u>6.257</u>
NÃO CIRCULANTE			
Débito com ex-acionista	2	-	1.807
Provisão para pagamento a acionista retirante	2	-	31.470
Tributos diferidos	10	3.005	3.094
		<u>3.005</u>	<u>36.371</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	11		
Capital social		55.464	55.464
Ações em tesouraria		(759)	(759)
Reservas de capital		199	199
Reserva legal		2.961	2.674
Dividendo proposto		5.448	-
Prejuízo acumulado		-	(57)
		<u>63.313</u>	<u>57.521</u>
Total do Passivo		<u>75.202</u>	<u>100.149</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais)**

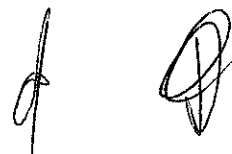
	NOTA	2025	2024
RECEITA LÍQUIDA	12	5.110	3.656
(-) Custo dos imóveis vendidos		(120)	-
LUCRO BRUTO		4.990	3.656
DESPESAS (RECEITAS)			
Despesas gerais e administrativas		(3.256)	(3.222)
Reversão (constituição) de provisão para contingências		(2.705)	248
Receitas financeiras		10.500	7.864
Despesas financeiras	2	(1)	(4.539)
Outras		249	73
		4.787	425
RESULTADO ANTES DO IRPJ E CSLL		9.777	4.081
Imposto de renda e contribuição social		(3.985)	(3.070)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		5.792	1.010

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais)**

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	5.792	1.010
Outros resultados abrangentes	-	-
	5.792	1.010

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva legal	Dividendos propostos	Prejuízos acumulados	Total patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	55.464	(759)	199	2.674	-	(1.067)	56.511
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	1.010	1.010
Saldos em 31 de dezembro de 2024	55.464	(759)	199	2.674	-	(57)	57.521
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	5.792	5.792
Constituição de reserva legal	-	-	-	287	5.448	(287) (5.448)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	55.464	(759)	199	2.961	5.448	-	63.313

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

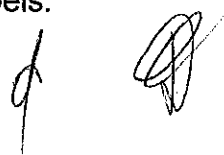


ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa proveniente das operações		
Lucro líquido	5.792	1.010
Depreciação	6	5
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO	5.798	1.016
Variações nos ativos e passivos		
Redução de imóveis para venda	120	-
Aumento (redução) de clientes	39	(39)
Aumento (redução) de fornecedores	3	(24)
Aumento (redução) de obrigações trabalhistas	(2)	3
Aumento de impostos e contribuições	1.757	42
Aumento de tributos diferidos	779	2.166
Aumento (redução) de provisão para contingências	-	(248)
Redução de outros	(66)	1
	2.632	1.901
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	8.430	2.917
Atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	-	(12)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	-	(12)
Atividades de financiamento		
Aumento de débito com ex-acionista	-	4.539
Redução de créditos com coligadas	(33.276)	2.609
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(33.276)	7.148
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	(24.847)	10.051
Modificação do caixa e equivalente a caixa		
Saldo do caixa e equivalente a caixa no início do exercício	82.120	72.069
Saldo do caixa e equivalente a caixa no final do exercício	57.272	82.120
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	(24.847)	10.051

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2025**

(Em milhares de reais)

NOTA 1 – CONTEXTO OPERACIONAL:

A Companhia Itaguay Imobiliária e Participações S.A. é uma empresa de direito privado em forma de uma sociedade anônima de capital fechado com sede e foro na Rua Anfilóbio de Carvalho nº 29 Gr. 903/4 parte, na cidade do Rio de Janeiro, RJ e escritório na Avenida das Américas 8.445 sala 1.317, Barra de Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro. A Companhia tem por objetivo a compra, venda e locação de imóveis próprios, e participações em qualquer localidade do país, a critério da Diretoria.

NOTA 2 – DISSOLUÇÃO PARCIAL:

No exercício de 2017, a Cia. foi objeto de dissolução parcial em decorrência de sentença judicial proferida no processo nº 0409766-87.2012.8.19.0001, transitada em julgado em 23/03/2017, que condenou a Cia. ao pagamento dos haveres do autor em sede de liquidação de sentença. Em 04/04/2017 foi instalada AGE, que deliberou reduzir o capital social da Cia, em R\$ 1.807 mil, com cancelamento das 1.806.542 ações nominativas, sendo 903.271 ações ordinárias e 903.271 ações preferenciais, de titularidade do Sr. Hélio Augusto Ferreira Fontes em decorrência da sentença proferida.

Sendo assim, inicialmente, a Companhia reconheceu uma obrigação, no montante de R\$ 1.807 mil, com o ex-acionista, correspondente ao valor nominal das ações. Como o valor de haveres a serem pagos ao referido ex-acionista foi determinado em R\$ 20.783 mil pelo perito judicial, em laudo posteriormente homologado pelo juízo da 4ª Vara Empresarial/RJ, a Cia reconheceu, no exercício de 2021, o restante de R\$ 18.976 mil, na conta de provisão sobre ação de dissolução parcial, com impacto de R\$ 18.976 mil no resultado da Cia. com o reconhecimento desse passivo, em linha com o art. 176, § 5º, inciso IV, alínea "I", da Lei das S.A.

Além disso, no exercício de 2023, a Administração constitui um complemento na provisão, em decorrência do acórdão que determinou a exclusão do passivo tributário no cálculo de apuração dos haveres, com isso, foi recalculado o valor dos haveres, aumentando a provisão para o pagamento de acionista retirante, com impacto no resultado do exercício no montante de R\$ 2.685 mil pela constituição da provisão e R\$ 603 mil em despesa financeira, pela atualização sobre o montante constituído. Essa atualização teve como fonte o site do tribunal do estado do Rio de Janeiro.

No exercício de 2024, a Administração atualizou o total da dívida para R\$ 31.470 mil (R\$ 26.931 mil em 31/12/2023), impactando o resultado do exercício, de 2024, em R\$ 4.539 mil (R\$ 3.104 mil em 2023), contabilizados como despesa financeira. Essa atualização teve como fonte o site do tribunal do estado do Rio de Janeiro.

No exercício de 2025, a Companhia, em cumprimento à sentença transitada em julgado, depositou judicialmente a totalidade do valor devido ao ex-acionista no montante de R\$ 35.981 mil.

NOTA 3 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, contempladas pelos novos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados por Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão escritas na nota explicativa 4.

NOTA 4 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS:

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia para elaboração das demonstrações contábeis, são as seguintes:

a) Apuração do resultado: O resultado é apurado pelo regime de competência e inclui o efeito líquido de variações monetárias, com base na variação de índices sobre os direitos e obrigações contratuais indexados.

b) Ativo circulante e não circulante: São representados pelo valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos. Quando aplicável, ativos circulantes são registrados em valor presente. Não foram identificados casos com a necessidade de ajuste a valor presente.

c) Passivo circulante e não circulante: Estão demonstrados pelos valores conhecidos e/ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos. Quando aplicável, passivos circulantes são registrados em valor presente. Não foram identificados casos com a necessidade de ajuste a valor presente.

d) Demonstração do fluxo de caixa: A demonstração do fluxo de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com a NBC TG 03 (R3), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade, em 07/10/2010, que aprovou o CPC 03 – Demonstrações dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CFC, considerando as alterações posteriores que incluirão a letra R e mais o número que identifica sua alteração (R1, R2, R3) e a Resolução – REVISÃO NBC 01, emitida em 18/10/2018. Essa demonstração reflete as modificações no caixa que ocorreram no exercício de 2025 e 2024 utilizando o método indireto.

NOTA 5 – DISPONIBILIDADES:

Podem ser demonstradas como segue:

	2025	2024
Caixa	2	2
Bancos - Conta Corrente		
Caixa Econômica Federal	4	4
Aplicação Financeira		
Banco Itaú - Renda Fixa	48.319	39.544
Banco Bradesco - Renda Fixa	8.947	42.570
	<u>57.272</u>	<u>82.120</u>

As aplicações financeiras são de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido como caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

NOTA 6 – IMÓVEIS PARA VENDA:

O saldo, em 31/12/2025, de R\$ 17.282 mil (R\$ 17.402 mil em 31/12/2024), refere-se a imóveis a comercializar, os quais estão em estoque em poder da Companhia.

NOTA 7 – CLIENTE:

Os saldos, em 31/12/2025, de R\$ 524 mil (R\$ 563 mil em 31/12/2024), são relativos a aluguéis.

NOTA 8 – INVESTIMENTOS:

O saldo, em 31/12/2025 e de 2024, de R\$ 9 mil, refere-se a aplicações em incentivos fiscais na Pemusa Pecuária Mucuri.

NOTA 9 – IMOBILIZADO:

O imobilizado está composto como segue:

	2025			2024
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Imóveis urbanos	6	-	6	6
Instalações	4	(4)	-	-
Moveis Utensílios	34	(34)	-	-
Máquinas e Equipamentos	26	(16)	10	13
Computadores e Periféricos	14	(11)	3	6
	<u>84</u>	<u>(65)</u>	<u>19</u>	<u>25</u>

Conforme art. 179, inciso IV, da Lei das S.A., são registrados no Ativo Imobilizado os direitos que tenham por objeto bens destinados à manutenção das atividades da Companhia.

ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

A Administração não identificou indícios de desvalorização de bens que compõem o ativo imobilizado da Companhia, dessa forma, não foram efetuados ajustes decorrentes do valor de recuperação dos ativos, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 01.

NOTA 10 – TRIBUTO DIFERIDO:

Os tributos diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais atribuíveis a diferenças temporárias entre a base fiscal e os seus respectivos reconhecimentos contábeis.

Os tributos diferidos estão compostos das seguintes formas:

Tributos diferidos sobre receitas de:	2025			2024		
	Curto prazo	Longo prazo	Total	Curto prazo	Longo prazo	Total
Aplicações financeiras	6.535	-	6.535	5.672	-	5.672
Aluguél e venda de imóveis	227	3.005	3.232	221	3.094	3.315
	<u>6.762</u>	<u>3.005</u>	<u>9.767</u>	<u>5.893</u>	<u>3.094</u>	<u>8.987</u>

NOTA 10.1 – Tributos diferidos sobre receita de aplicação financeira:

A Companhia reconheceu os tributos diferidos sobre rendimentos de aplicação financeira que ainda não foram resgatados e não oferecidos a tributação, conforme prerrogativa de empresas tributadas pelo lucro presumido com base de tributação pelo regime de caixa. Assim demonstrado:

	2025	2024
Base de cálculo	19.918	16.699
Imposto de renda	4.804	4.169
Contribuição social	1.731	1.503
	<u>6.535</u>	<u>5.672</u>

NOTA 10.2 – Tributos diferidos sobre receita de imóveis alugados e para venda:

	2025	2024
Conta a receber	524	563
Imóveis permutados	6.948	7.078
Outros	-	25
Base de cálculo	7.472	7.666
Imposto de renda	1.868	1.916
Contribuição social	673	690
PIS	123	126
COFINS	568	583
	3.232	3.315
Curto prazo	227	221
Longo prazo	3.005	3.094
	3.232	3.315

NOTA 11 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

a) Capital Social e Dividendos:

O Capital Social da Companhia, em 31/12/2025 e de 2024, está representado por 55.463.782 ações, sendo 27.731.891 ações ordinárias e 27.731.891 ações preferenciais totalmente integralizado em moeda corrente do país, com preço de emissão de R\$ 1,00 cada.

Os acionistas detentores de ações preferenciais não têm direito a voto, porém, têm assegurados os direitos de prioridade no reembolso de capital, no caso de liquidação da Companhia, e participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de correção monetária do capital realizado e da capitalização de reservas e lucros.

A Administração da Companhia está propondo pagamento de dividendos referente ao lucro do exercício de 2025, após a absorção de prejuízo acumulado e constituição da reserva legal, no montante de R\$ 5.448 mil, sendo R\$ 0,10 por ação.

b) Reserva legal:

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido do exercício, após a absorção de prejuízos acumulados, observando-se os limites previstos pela Lei das Sociedades por Ações.

NOTA 12 – RECEITA LÍQUIDA:

A receita líquida de vendas para os exercícios findos em 31/12/2025 e 2024 possui a seguinte composição:

	2025	2024
Receita de aluguel	4.522	3.924
Receita de venda de imóvel	920	-
Receita total bruta	5.442	3.924
(-) Impostos incidentes s/receitas	(176)	(140)
(-) Descontos concedidos	(156)	(128)
	5.110	3.656

NOTA 13 – HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO:

Em AGO realizada em 19/05/2025, em atendimento a Lei das S/A, a Lei nº 11.638/07 e Estatuto Social, foi fixado o limite de remuneração global anual dos administradores em até R\$ 670 mil. No exercício de 2025, a Administração foi remunerada em R\$ 362 mil (382 mil em 2024), que estão apresentados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício.

NOTA 14 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS:

Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis e metodologias de valorização apropriadas. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativa poderiam ter um efeito diferente nos valores estimados de mercado. Baseada nessa estimativa, a administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale, aproximadamente, a seu valor de mercado. Não existiam operações com derivativos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

NOTA 15 – COBERTURA DE SEGUROS:

A Cia não mantém contratos de seguros de suas propriedades em estoque e, consequentemente, assume o risco em relação a eventuais sinistros que possam vir a ocorrer sobre tais ativos.

NOTA 16 – EVENTOS SUBSEQUENTES:

REFORMA TRIBUTÁRIA

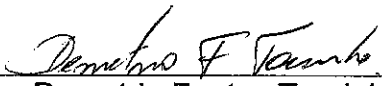
A Reforma Tributária foi instituída pela Emenda Constitucional nº 132, de dezembro de 2023, e regulamentada pela Lei Complementar nº 214, de janeiro de 2025, com o objetivo de promover a simplificação do sistema tributário, o aumento da segurança jurídica, a transparência, a neutralidade nas decisões econômicas, a equidade e a eliminação de distorções, mediante a substituição dos tributos COFINS, PIS, ICMS e ISS pelo modelo de Imposto sobre Valor Agregado - IVA Dual, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)

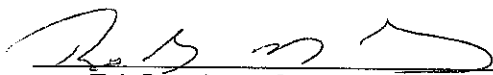
ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), com bases de cálculo e regras harmonizadas.

O cronograma de transição prevê uma fase de adaptação em 2026, com foco em obrigações acessórias, seguida pela entrada em vigor da CBS em 2027, em substituição ao PIS e COFINS, e a extinção gradual do ICMS/ISS até 2033, substituídos pelo IBS. Devido à complexidade da transição e à indefinição das alíquotas finais, os impactos financeiros definitivos ainda não são passíveis de mensuração com segurança.

Contudo, a Administração entende que a partir de 01 de janeiro de 2027, considerando a atividade imobiliária, haverá aumento na carga tributária da Cia, uma vez que incidirá sobre a Venda e o Aluguel de imóveis o novo imposto IBS, calculado a alíquotas estimadas de 12% e 8%, respectivamente e de forma gradual, sem a correspondente eliminação ou redução de impostos hoje pagos pela Cia.


Demetrio Fontes Tourinho


R4 Serviços Contábeis Ltda.
CRC-RJ 007.106/O-0
Rodrigo Carlos Nascimento Lopes
Contador - CRC-RJ 107.950/O-8