

## **Demonstrações Financeiras**

**SX 106 Empreendimentos e Participações  
S.A.**

31 de dezembro de 2025  
com Relatório do Auditor Independente

**SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

Balanço patrimonial .....4

Demonstração do resultado .....5

Demonstração do resultado abrangente .....6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto .....8

Notas explicativas às demonstrações financeiras .....9



**Shape the future  
with confidence**

**São Paulo Corporate Towers**  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil  
Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Acionistas e Administradores da  
**SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da SX 106 Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido entre 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período compreendido de 01 de julho de 2025 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras**

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.



**Shape the future  
with confidence**

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

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 Companhia.
- 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 Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future  
with confidence**

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.

São Paulo, 21 de maio de 2026

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', written over a horizontal line.

David do Vale Martelli Tristão  
Contador CRC SP-315830/O

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Balanço patrimonial  
31 de dezembro de 2025  
(Em reais)

|                                                              | <b>Notas</b> | <b>31/12/2025</b> |
|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| Ativo                                                        |              |                   |
| Circulante                                                   |              |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa                                |              | <b>100</b>        |
| Total do ativo circulante                                    |              | <b>100</b>        |
| Não circulante                                               |              |                   |
| Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento |              | <b>34.792</b>     |
| Total do ativo não circulante                                |              | <b>34.792</b>     |
| Total do ativo                                               |              | <b>34.892</b>     |
| Passivo                                                      |              |                   |
| Circulante                                                   |              |                   |
| Fornecedores                                                 |              | <b>15.000</b>     |
| Contas a pagar com partes relacionadas                       |              | <b>34.792</b>     |
| Total do passivo circulante                                  |              | <b>49.792</b>     |
| Patrimônio Líquido                                           |              |                   |
| Capital social                                               |              | <b>100</b>        |
| Prejuízo acumulados                                          |              | <b>(15.000)</b>   |
| Total do patrimônio líquido                                  |              | <b>(14.900)</b>   |
| Total do passivo e do patrimônio líquido                     |              | <b>34.892</b>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstração do resultado

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025  
(Em reais)

|                                   | <u>Notas</u> | <u>31/12/2025</u> |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|
| Despesas gerais e administrativas |              | (15.000)          |
| Prejuízo do período               |              | <u>(15.000)</u>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstração do resultado abrangente

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025  
(Em reais)

|                                             | <u><b>31/12/2025</b></u> |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| Prejuízo do período                         | <b>(15.000)</b>          |
| Outros resultados abrangentes               | -                        |
| Total dos resultados abrangentes do período | <u><b>(15.000)</b></u>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais)

|                                                  | <b>Notas</b> | <b>Capital Social</b> | <b>Prejuízos acumulados</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|--------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Constituição da Companhia em 01 de julho de 2025 |              | -                     | -                           | -                         |
| Constituição do capital social                   |              | <b>100</b>            | -                           | <b>100</b>                |
| Prejuízo do período                              |              | -                     | <b>(15.000)</b>             | <b>(15.000)</b>           |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025                 |              | <b>100</b>            | <b>(15.000)</b>             | <b>(14.900)</b>           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025  
(Em reais)

|                                                                   | <b>31/12/2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais                        |                   |
| Prejuízo do período                                               | <b>(15.000)</b>   |
| Ajustes para reconciliar prejuízo do período                      |                   |
| Variação de ativos e passivos                                     |                   |
| Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros       | <b>15.000</b>     |
| Aumento (Redução) de contas a pagar com partes relacionadas       | <b>34.792</b>     |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | <b>34.792</b>     |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos                    |                   |
| Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento      | <b>(34.792)</b>   |
| Caixa aplicado nas atividades de investimentos                    | <b>(34.792)</b>   |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos                   |                   |
| Constituição do capital social                                    | <b>100</b>        |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos           | <b>100</b>        |
| Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa       | <b>100</b>        |
| Caixa e equivalentes de caixa                                     |                   |
| Saldo inicial do período                                          | -                 |
| Saldo final do período                                            | <b>100</b>        |
| Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa       | <b>100</b>        |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

A SX 106 Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “SX 106”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Torre Paineira(B2), Vila Gertrudes, foi constituída em 01 de julho de 2025 com objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (holding).

#### Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Companhia apresentaram prejuízos acumulados de R\$15.000.

A Companhia poderá contar, quando aplicável, com aportes adicionais de recursos por parte de suas acionistas. Adicionalmente, conforme divulgado na nota de eventos subsequentes, a Companhia já recebeu aportes de capital após a data-base das demonstrações financeiras. Com base nessas premissas, a Administração concluiu pela adequação da utilização do pressuposto de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 21 de maio de 2026.

### **2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais**

#### **2.1. Base de elaboração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

## **2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.2. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras individuais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

#### **a) Moeda funcional e moeda de apresentação**

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

#### **b) Uso de estimativas**

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a serem registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

- Nota explicativa nº 7 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

#### **c) Mensuração do valor justo**

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

## **2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.2. Base de mensuração--Continuação**

#### **c) Mensuração do valor justo--Continuação**

- Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

O montante da perda por "*impairment*" é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

As práticas contábeis materiais estão descritas a seguir:

### **2.3. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita 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.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

## **2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.4. Provisões para riscos**

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços.

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

### **2.5. Adiantamentos para aquisição de propriedade para investimento**

Os adiantamentos para aquisição de propriedades para investimento são reconhecidos no ativo não circulante pelo valor desembolsado, relacionados à aquisição ou desenvolvimento de imóveis destinados a propriedade para investimento. São mensurados ao custo, sem depreciação, e avaliados quanto à recuperação. Quando concluída a aquisição, os valores são reclassificados para propriedades para investimento, passando a seguir a política contábil aplicável a essa rubrica.

### **2.6. Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços diretamente relacionados à aquisição de empreendimentos.

### **2.7. Impostos**

#### **2.7.1. Impostos correntes**

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$240. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

## **2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.7. Impostos--Continuação**

#### **2.7.2. Impostos diferidos**

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

### **2.8. Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

## **2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.8. Instrumentos financeiros--Continuação**

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### **i) Classificação dos ativos e passivos financeiros**

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.



## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

## **2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.8. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### **ii) Baixa de ativos e passivos financeiros**

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

### **2.9. Resultado básico e diluído por ação**

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025.

## SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 3. Novas normas revisadas e interpretações emitidas

#### Novos requerimentos atualmente em vigor

| Data efetiva          | Novas normas ou alterações                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1º de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.                                                                                |
| 1º de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial. |

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

#### Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

| Data efetiva          | Normas emitidas, mas não vigentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1º de janeiro de 2027 | <p>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.</p> <p>No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregateadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.</p> |
| 1º de janeiro de 2027 | IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1º de janeiro de 2026 | Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 - <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **4. Caixa e equivalentes de caixa**

|                                               | <u>31/12/2025</u> |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Caixa e bancos                                | <u>100</u>        |
| <b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b> | <u><b>100</b></u> |

### **5. Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento**

Em 29 de dezembro de 2025, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de ações e outras avenças visando à aquisição de 100% do capital social da SPE Ipanema (Gomes Carneiro Empreendimentos Imobiliários S.A.), titular do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no imóvel localizado na Rua Gomes Carneiro, nº 132, em Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, composto por torre residencial e loja. O valor total da transação foi estabelecido em R\$129.805.492,02, sujeito a ajustes contratuais, a ser pago de forma parcelada, incluindo parcelas vinculadas ao andamento das obras, parcela na data do fechamento e parcela pós-entrega, conforme condições previstas no contrato. Durante a fase pré-operacional e de desenvolvimento do empreendimento imobiliário, a Companhia contratou estudos de viabilidade, projetos, marketing e outros contratos relacionados ao empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia havia desembolsado R\$34.792 que serão incorporadas ao custo de aquisição do empreendimento.

A conclusão da operação está condicionada ao cumprimento das condições precedentes previstas em contrato. Até sua consumação definitiva, os valores pagos permanecem registrados como adiantamento.

### **6. Partes relacionadas**

|                                                        | <u>31/12/2025</u>    |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| BSREP V Brazil Multifamily                             | <u>34.792</u>        |
| <b>Total de contas a pagar com partes relacionadas</b> | <u><b>34.792</b></u> |

#### Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração nos período findo em 31 de dezembro de 2025.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **7. Provisões para riscos**

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

### **8. Patrimônio líquido**

#### **a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$100, representado por 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 01 de julho de 2025, a Companhia foi constituída com o capital social de R\$100, dividido em 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$1 cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nessa data.

#### **b) Reserva legal**

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

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

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

## SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 8. Patrimônio líquido--Continuação

#### c) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

|                                                 | <u>2025</u>           |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Prejuízo do período                             | (15.000)              |
| Média ponderada de ações por lote de mil ações  | <u>100</u>            |
| <b>Prejuízo básico e diluído por ação - R\$</b> | <b><u>(150,0)</u></b> |

### 9. Despesas gerais e administrativas

|                                                   | <u>31/12/2025</u>      |
|---------------------------------------------------|------------------------|
| Consultorias e auditorias                         | (15.000)               |
| <b>Total de despesas gerais e administrativas</b> | <b><u>(15.000)</u></b> |

### 10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**

Os principais riscos financeiros são:

#### **10.1. Risco de crédito**

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita é o crédito bancário (aplicações financeiras. No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros.

#### **10.2. Risco de taxa de juros**

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

#### **10.3. Risco de liquidez**

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

| <b>Categoria dos instrumentos financeiros</b> | <b>31/12/2025</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| <b><u>Passivos financeiros</u></b>            |                   |
| <b>Custo amortizado:</b>                      |                   |
| Fornecedores                                  | <b>15.000</b>     |
| <b>Total</b>                                  | <b>15.000</b>     |

## **SX 106 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 01 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

(Em reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **11. Eventos subsequentes**

A Companhia celebrou, com seu acionista controlador BPG V Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, três instrumentos de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), conforme descrito a seguir:

- Em 15 de janeiro de 2026, no montante de R\$5.000.000;
- Em 11 de fevereiro de 2026, no montante de R\$800.000; e
- Em 13 de março de 2026, no montante de R\$2.800.000.

Os recursos, que totalizam R\$8.600.000, foram destinados ao atendimento das necessidades de capital de giro da Companhia.