

Demonstrações Financeiras
Quetzal Incorporadora e
Empreendimentos S/A.
31 de dezembro de 2025

1. Contexto operacional

A **Quetzal Incorporadora e Empreendimentos S/A** tem por objetivo social a compra e venda, locação e arrendamento de imóveis próprios urbanos e rurais, para fins residenciais, comerciais e industriais; o desmembramento ou loteamento de terrenos de qualquer natureza; incorporação imobiliária; locação ou arrendamento de imóveis; desenvolvimento de projetos de arquitetura de qualquer natureza; e a participação em empresas no Brasil e no exterior, como sócio quotista ou acionista podendo, ainda, representar sociedades nacionais ou estrangeiras e se fazer representar dentro ou fora do território nacional.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, e foram elaboradas de acordo com a legislação societária em vigor.

3. RESUMO DAS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Apuração do resultado

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência mensal.

3.2 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em moeda nacional estão registradas pelos valores de aplicação acrescidos de rendimentos incorridos até a data do balanço.

3.3 Ativo Imobilizado

Está demonstrado pelo custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada. Os gastos incorridos com reparos e manutenção do imobilizado, quando representam melhorias (aumento da capacidade instalada ou da vida útil), são capitalizados, enquanto que os demais são debitados ao resultado, respeitando-se o regime de competência.

3.4 Investimentos

Os investimentos da Quetzal são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em controladas.

3.5 Contas a pagar

A empresa apropria por exercício de competência todas as faturas recebidas de seus Fornecedores até a data de fechamento do seu balanço.

4. NOTAS EXPLICATIVAS (valores em Reais)

4.1 – Caixa, equivalentes de caixa

	2025	2024
Caixa	218,94	218,94
Bancos	88.077,45	36.669,40
Aplicações Financeiras	2.581.493,55	2.291.308,87
Total	2.669.789,94	2.328.197,21

4.2 – Contas a receber

	2025	2024
Clientes	29.023,01	29.023,01
Valores a Receber	103.429,27	1.745,33
	132.452,28	30.768,34

O Contas a Receber é composto pelo saldo das unidades alugadas, vendidas e financiadas, venda de ativos, sendo o prazo de recebimento inferior a um ano.

4.3 – Impostos a recuperar

	2025	2024
IRPJ e CSLL base negativa	11.727,99	10.670,99
Outros impostos a recuperar	25.467,24	26.404,22
Total	37.195,23	37.075,21

Os impostos a recuperar são atualizados mensalmente pela taxa Selic.

4.4 – Partes relacionadas - Ativo Não Circulante

	2025	2024
QTZL 1 Empreendimentos Imobiliários	1.007.394,35	980.934,35
Águia 3 Empreendimentos Imobiliários	45.060,98	38.546,46
QTZL 2 Empreendimentos Imobiliários	150.000,00	150.000,00
Talhamar 5 Empreendimentos Imobiliários	84.475,23	49.075,23
Total	1.286.930,56	1.218.556,04

4.5 – Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo custo histórico, que inclui gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

	Taxa de Depreciação anual	2025	2024
Custo:			
Móveis e utensílios	10%	1.498,00	1.498,00
Máquinas e equipamentos	10%	63.544,05	59.544,05
Imóveis	4%	25.336.365,99	25.704.121,67
		25.401.408,04	25.765.163,72
Depreciação acumulada		(10.782.432,12)	(9.921.278,38)
Imobilizado		14.618.975,92	15.843.885,34

4.6 – Investimentos

Estão representados como segue:

	2025	2024
QTZL 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.507.522,13	3.315.564,41
QTZL 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.293.106,08	1.303.431,61
Parque Torino Imóveis S.A.	2.421.980,61	3.053.940,38
Mondovi Locações S.A	9.903.481,45	10.102.677,91
Mondovi Flores S.A	4.774.293,23	4.677.452,19
Mondovi Flex S.A	5.727.497,18	5.821.415,40
Talhamar 5 Empreendimentos Imobiliários	733.726,61	734.994,07
Águia 3 Empreendimentos Imobiliários	-	337.951,93
Total	28.361.607,29	29.347.427,90

4.7— Empréstimos e Financiamentos

A Companhia possui empréstimos contratados junto ao Banco BTG Pactual S.A., formalizados por meio das Cédulas de Crédito Bancário nº CCB138/22, emitida em 26 de abril de 2022, no valor principal de R\$ 4.069.414,12, com vencimento final em 27 de abril de 2026, e nº CCB14/24, emitida em 19 de janeiro de 2024, no valor principal de R\$ 1.729.164,86, com vencimento final em 19 de janeiro de 2028.

Sobre os saldos devedores incidem encargos correspondentes a 100% do DI, acrescidos de spread de 3,50% ao ano. Em caso de inadimplemento, os contratos preveem juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2%.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo líquido dos empréstimos e financiamentos registrados pela Companhia é de R\$ 1.221.344,82, líquido de juros a apropriar no montante de R\$ 105.209,36.

Os saldos estão classificados no passivo circulante e não circulante conforme os respectivos prazos de vencimento.

4.8 – Partes Relacionadas - Passivo Não Circulante

	2025	2024
QTZL 1 Empreendimentos Imobiliários	1.687.159,55	1.687.159,55
Sócios - Redução de Capital a Pagar	173,01	173,01
Total	1.687.332,56	1.687.332,56

4.9 – Patrimônio Líquido

a) Capital Social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$ 42.606.321,64 (quarenta e dois milhões, seiscentos e seis mil, trezentos e vinte e um reais e sessenta e quatro centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em quotas/ações distribuídas entre os sócios/acionistas conforme atos societários arquivados nos órgãos competentes.

A composição do capital social em 31 de dezembro de 2025 é apresentada a seguir:

Acionistas	Nº de Ações Ordinárias	Percentual
Maria Gabriella Zingales Icaza	21.239.413	49,85%
Homero Frederico Icaza Figner	21.021.421	49,34%
Rafael Zingales Icaza	303.202	0,71%
Leonardo Janella Ferreira da Silva	42.606	0,10%
TOTAL	42.606.642	100,00%

Em exercícios anteriores, a Companhia aprovou redução de capital no montante de R\$ 7.500.000,00, passando o capital social para o valor atualmente registrado. Caso ainda existam valores pendentes de pagamento aos sócios/acionistas em decorrência da referida redução, estes encontram-se reconhecidos no passivo, conforme a natureza da obrigação.

b) Destinação de Resultados e Distribuição de Dividendos

Durante o exercício de 2025, a Companhia realizou deliberações societárias relacionadas à aprovação de demonstrações financeiras, destinação de resultados e distribuição de dividendos.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 22 de outubro de 2025, foram aprovados o balanço patrimonial referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e as contas dos administradores. Na mesma assembleia, foi deliberada a distribuição do saldo do lucro líquido apurado no exercício de 2024, no montante de R\$ 1.382.211,64, bem como ratificadas distribuições de dividendos realizadas no referido exercício, no valor de R\$ 566.143,77.

Posteriormente, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de dezembro de 2025, foi aprovado o balancete extraordinário levantado em 30 de novembro de 2025, que apresentou resultado positivo de R\$ 1.386.578,71, já deduzida a parcela destinada à reserva legal. Na mesma data, foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários aos acionistas, no referido montante, à conta de Reserva para Distribuição aos Sócios.

Os dividendos aprovados serão pagos aos acionistas na proporção de suas respectivas participações no capital social da Companhia, conforme disponibilidade de caixa e cronograma a ser definido pela administração, sem incidência de juros ou correção monetária. A administração entende que as distribuições aprovadas observam a disponibilidade financeira da Companhia e não comprometem seu capital de giro.

c) Evento Subsequente — Redução de Capital Social

Após o encerramento do exercício, em 30 de março de 2026, os acionistas da Companhia deliberaram pela redução do capital social no montante de R\$ 18.352.960,66, por considerá-lo excessivo em relação ao objeto social, deliberação posteriormente ratificada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 02 de abril de 2026.

Com a redução, o capital social passará de R\$ 42.606.321,64 para R\$ 24.253.408,93, mediante cancelamento de ações e restituição proporcional aos acionistas, sendo parte por desincorporação de participações societárias e parte em moeda corrente nacional.

A administração entende que o referido fato constitui evento subsequente não ajustável, uma vez que ocorreu após a data-base das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025.

Dessa forma, não houve ajuste nos saldos contábeis do exercício de 2025, e os efeitos correspondentes serão reconhecidos no exercício de 2026, quando cumpridas as formalidades legais e societárias aplicáveis.

4.10 – Lucro Operacional Bruto

	2025	2024
Receita operacional bruta	1.852.807,17	2.158.551,66
Serviços	1.852.807,17	2.158.551,66
(-) Deduções	(67.627,46)	(78.787,13)
PIS	(12.043,24)	(14.030,58)
COFINS	(55.584,22)	(64.756,55)
Receita operacional líquida	1.785.179,71	2.079.764,53
 Lucro Operacional Bruto	 1.785.179,71	 2.079.764,53

4.11 – Despesas por natureza

	2025	2024
Gerais e administrativas:		
Serviços de terceiros	(117.530,38)	(141.229,25)
Depreciação	(1.027.185,25)	(1.128.758,27)
Manutenção	(27.510,93)	(12.230,71)
Condomínio	(84.420,40)	(37.537,83)
Salários, encargos e benefícios	(43.718,40)	(40.665,62)
Impostos e taxas	(26.122,84)	(13,53)
Outras	(18.413,92)	(4.858,49)
	(1.344.902,12)	(1.365.293,70)
Outros resultados operacionais, líquidos:		
Perda s/ Investimentos	(2.173,15)	(1.873,94)
Resultado na venda do Imobilizado	26.062,71	-
Dividendos Recebidos	6.082,08	505,82
Outras receitas Operacionais	-	1.194.401,26
	29.971,64	1.193.033,14
Resultado de Equivalência Patrimonial:		
Ganho de equivalência patrimonial	1.974.828,50	4.311.277,32
Perda de equivalência patrimonial	(608.027,39)	(2.915.202,43)
	1.366.801,11	1.396.074,89

4.12 – Resultado Financeiro Líquido

	2025	2024
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	262.979,05	292.185,26
Outras	1.905,24	75.975,54
Total	264.884,29	368.160,80
Despesas financeiras:		
Despesas bancárias	(5.594,34)	(5.309,95)
Juros passivos	(774,39)	(34,58)
Juros s/ Empréstimos	(334.415,90)	(462.512,84)
Outras	(203,86)	(29.475,46)
Total	(340.988,49)	(497.332,83)
Total	(76.104,20)	(129.172,03)

RAFAEL ZINGALES ICAZA
ADMINISTRADOR CPF 055.277.177-59

PAULO CESAR NUNES
DE
OLIVEIRA:47390000759

Assinado de forma digital por
PAULO CESAR NUNES DE
OLIVEIRA:47390000759
Dados: 2026.05.21 09:10:45
-03'00'

PAULO CESAR NUNES DE OLIVEIRA
CONTADOR CRC/RJ 046971/O-5