

Dupar Participações S.A

**Demonstrações financeiras em 31 de
dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Ed. BS Design - Avenida Desembargador Moreira, 1300
SC 1001 - 10º Andar - Torre Sul - Aldeota
60170-002 - Fortaleza/CE - Brasil
Telefone +55 (85) 3457-9500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores e Acionistas da

Dupar Participações S.A.

Fortaleza - CE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Dupar 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 exercício findo nessa data, 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 Dupar Participações S.A em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 dos auditores 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, 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.

Responsabilidades dos auditores 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 detectam 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.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Fortaleza, 01 de junho de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC CE-003141/F-5



Marcelo Pereira Gonçalves

Contador CRC 1SP220026/O-3

Dupar Participações S.A

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Nota	31/12/2025	31/12/2024			Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativo					Passivo				
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.864	5.578		Fornecedores			104	146
Contas a receber de clientes	4	18.575	8.716		Impostos a recolher			840	1.567
Lucros Antecipados		-	24.610		Salários e férias a Pagar			110	108
Imóveis a Comercializar	6	7.139	7.308		Outros impostos e taxas			6.322	6.420
					Dividendos a pagar		10	68.000	-
Total do Ativo Circulante			27.578	46.212	Total do Passivo Circulante			75.376	8.240
Impostos a recuperar		2	88		Não Circulante				
Partes relacionadas	7	1.184	2.948		Imposto de renda e contribuição social diferidos		13	205.761	141.657
Outros créditos	5	12.563	15.906		Dividendos a pagar		10	51.358	-
Realizável a longo prazo			13.749	18.942	Total do Passivo Não circulante			257.120	141.657
Investimentos	8	-	436		Total do Passivo			332.496	149.897
Propriedades para investimento	9	827.636	640.882						
Imobilizado		316	322		Capital social			300.513	300.513
Intangível		-	299		Retenção de lucros			236.270	256.683
Total do Ativo Não Circulante			827.952	641.939	Total do patrimônio líquido		10	536.783	557.196
			841.701	660.881					
Total do Ativo			869.279	707.094	Total do Passivo e Patrimônio líquido			869.279	707.094

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida de vendas	11	77.145	72.472
Custo das vendas e dos serviços prestados	12	(5.855)	(12.394)
Lucro Bruto		71.290	60.078
Despesas administrativas	12	(3.033)	(1.317)
Despesas tributária	12	(425)	(673)
Perdas em partes relacionadas e intangível		(763)	-
Ajuste a a valor justo imóveis	6 9	190.143	8.315
Lucro antes do resultado financeiro e impostos		257.213	66.403
Receitas financeiras		1.873	1.822
Despesas financeiras		(47)	(138)
Despesas e Receitas Financeiras Líquidas		1.826	1.685
Resultado antes dos Tributos sobre o lucro		259.039	68.088
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	(64.649)	(2.827)
Imposto de renda e contribuição social correntes	13	(7.794)	(8.147)
Lucro Líquido do exercício		186.596	57.114

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstração do resultado abrangente

Para os períodos findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro/ Prejuízo do exercício	186.596	57.114
Outros resultados abrangentes - ORA	<u> </u>	<u> </u>
Resultado abrangente do exercício	186.596	57.114

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido
			A Realizar	Reserva Legal		
Saldos em 31 de dezembro de 2023		300.513	230.022	31.357	-	561.892
Lucro líquido do exercício	10	-	-	-	57.114	57.114
Reserva legal	10	-	-	2.855	(2.855)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	10	-	-	-	(13.565)	(13.565)
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	-
Do ano de 2023	10	-	(42.756)	-	-	(42.756)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	9	-	-	-	(5.488)	(5.488)
Retenção de lucros	10	-	35.206	-	(35.206)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10	300.513	222.472	34.212	0	557.197
Lucro líquido do exercício	10	-	-	-	186.596	186.596
Reserva legal	10	-	-	9.330	(9.330)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	10	-	-	-	(44.316)	(44.316)
Dividendos adicionais propostos	10	-	(29.744)	-	(132.949)	(162.693)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	10	300.513	192.728	43.542	0	536.783

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício		186.596	57.114
Ajustes para:			
Depreciação e amortização	12	55	38
Imposto de renda e contribuição social diferido	9	64.649	2.851
Imposto de renda e contribuição social corrente	13	7.794	8.147
Baixa como perda de partes relacionadas	7	1.375	
Outros Ajustes e Diferimentos de IRPJ e CSLL		(257)	(1.232)
Ajuste a valor justo dos imóveis	9	(190.143)	(8.316)
Baixa Intangível		299	-
		70.368	58.602
Variações nos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	4	(9.859)	2.815
Alienação de Imóveis a comercializar	6	897	5.094
Aquisição de Imóveis a Comercializar	6	(7)	-
Impostos a recuperar		86	(96)
Outros créditos		3.343	938
Fornecedores		(42)	36
Salários e férias a pagar		3	8
Outros impostos e taxas		(98)	(309)
Partes relacionadas	7	389	(268)
Caixa proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais		65.079	66.821
Impostos pagos sobre o lucro		(8.520)	(7.112)
		(8.520)	(7.112)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais		56.559	59.709
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Alienação de propriedades para investimentos	9	2.636	-
Aquisição de propriedade para investimento	9	(256)	(5)
Aquisição de imobilizado		(49)	(225)
Baixa Investimento	8	436	-
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		2.767	(230)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos	10	(63.040)	(54.670)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		(63.040)	(54.670)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(3.714)	4.809
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		5.578	769
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		1.864	5.578
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	-	(3.714)	4.809

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A Dupar Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída em 25 de julho de 2008 e tem por objetivo: a) aluguel de imóveis próprios; b) incorporação de empreendimentos imobiliários; c) compra e venda de imóveis próprios; d) gestão e administração de propriedade imobiliária; e) exploração e/ou administração de estacionamento de veículos; e f) atividades de consultoria e gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica.

A Companhia tem sede administrativa e foro jurídico no município de Fortaleza, estado do Ceará na Avenida Dom Manuel, 1020, sala 18 – Centro – Fortaleza Ceará.

1.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Companhia em 01 de junho de 2026.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

1.2 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimentos que são mensuradas pelo valor justo. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota 1.4 – Uso de estimativa e julgamentos.

1.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

1.4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos críticos. A Administração da Empresa identificou a existência de informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas

demonstrações financeiras.

- Nota 09 – valor justo das propriedades para investimentos

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 significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A companhia valia anualmente os seus imóveis para determinar o valor justo. Para as propriedades para investimento, o avaliador utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através de pesquisa de mercado junto a imóveis comparáveis em oferta na microrregião, adicionalmente método de fluxo de caixa descontado, quando da falta de dados comparáveis de mercado, dada a natureza das propriedades.

Mensuração do valor justo

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Questões significativas de avaliação são reportadas à Administração da Companhia.

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.
- 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).

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa 09 – Propriedades para investimento.

2 Políticas contábeis materiais

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas em detalhes abaixo de maneira consistente nos exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A mensuração do valor justo é considerada uma estimativa relevante para a Companhia, conforme detalhado na nota explicativa 9.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para resultado do exercício.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita operacional pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

b. Arrendamentos

Como arrendador

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços independentes.

Quando a Companhia atua como arrendador, determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, a Companhia faz uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento operacional. Como parte dessa avaliação, a Companhia considera certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

Se um acordo contiver componentes de arrendamento e não arrendamento, a Companhia aplicará o CPC 47 para alocar a contraprestação no contrato.

A companhia aplica os requisitos de desreconhecimento e redução ao valor recuperável do CPC 48 ao investimento líquido no arrendamento. A Companhia também revisa regularmente os valores residuais não garantidos estimados, utilizados no cálculo do investimento bruto no arrendamento.

A Companhia reconhece os recebimentos de arrendamento decorrentes de arrendamentos operacionais como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

c. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Ativo financeiro

O contas a receber de clientes são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados.

Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

A Companhia não possui ativo financeiro mensurado ao VJORA.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e,
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e,
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir

significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.
- Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

Ativos financeiros – Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor

contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) *Compensação*

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

d. Imobilizado

(i) *Reconhecimento e mensuração*

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment). O custo de certos itens do imobilizado em 1º de janeiro de 2009, data de transição da Companhia para as normas CPCs (IFRS) foi determinada com base em seu valor justo naquela data.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

(ii) *Custos Subsequentes*

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

(iii) *Depreciação*

Depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens.

A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

A vida útil estimada são as seguintes:

Máquinas e equipamentos	3-12 anos
Móveis e utensílios	5-10 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

(iv) *Reclassificação para propriedade de Investimento*

Quando o uso da propriedade muda de ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento, a propriedade é remensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento. Qualquer ganho resultante dessa remensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda anterior por redução ao valor recuperável na propriedade específica, sendo que qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes e apresentado na conta de ajustes de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado. Contudo, na medida em que haja um montante previamente reconhecido como reavaliação dessa

propriedade, a perda é reconhecida em outros resultados abrangentes e reduz a reserva de avaliação no patrimônio líquido.

e. Redução ao valor recuperável (*impairment*)

A Companhia reconhece provisões avalia o reconhecimento de perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A avaliação é realizada de forma analítica por cliente, de acordo com condições financeiras de cada um, bem como acordos se aplicável.

(i) Ativos Não Financeiros

Em cada data de reporte, a Companhia revisa os valores contábeis de seus ativos não financeiros (exceto ativos biológicos, propriedades para investimento, estoques, ativos contratuais e impostos diferidos) para apurar se há indicação de perda ao valor recuperável. Caso ocorra alguma indicação, o valor recuperável do ativo é estimado. No caso do ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs. O ágio de combinações de negócios é alocado às UGCs ou grupos de UGCs que se espera que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para alienação. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes às UGCs são inicialmente alocadas para redução de qualquer ágio alocado a esta UGC (ou grupo de UGCs), e então para redução do valor contábil dos outros ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma pro rata.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada ao ágio não é revertida. Quanto aos demais ativos, as perdas por redução ao valor recuperável são revertidas somente na extensão em que o novo valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

f. Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

g. Imposto de renda e contribuição social

(i) Impostos correntes

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de apuração do lucro presumido.

(ii) Impostos diferidos

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida.

Ativos fiscais diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

h. Distribuição de lucros

A proposta de distribuição de lucros efetuada pela Administração da Companhia é reconhecida como passivo na rubrica “Dividendos e lucros a pagar”, sendo classificada entre circulante e não circulante de acordo com o prazo estimado para sua liquidação. A parcela com expectativa de pagamento até o término do exercício seguinte é classificada no passivo circulante, enquanto a parcela com expectativa de pagamento em períodos posteriores, inclusive até 2028, é classificada no passivo não circulante.

A Companhia formalizou, por meio de deliberações societárias, a apuração e destinação de lucros acumulados. Tal procedimento foi adotado em linha com práticas de mercado, considerando discussões legislativas recentes acerca de eventual alteração na tributação de dividendos no Brasil, que poderiam impactar lucros apurados até determinadas data-base.

i. Receita operacional

(i) Receita de serviços - Aluguel de propriedades para investimentos

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento, o que coincide com a transferência de controle sobre o serviço prestado aos clientes.

(ii) Receita da venda de imóveis

A receita na venda de imóveis é vinculada a imóveis registrados no ativo circulante, reconhecida no resultado, quando a Companhia transfere o controle dos imóveis aos clientes.

j. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Companhia compreendem receitas de juros, despesas de juros, variações monetárias e variações cambiais. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

k. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2027. A Companhia não adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras.

CPC 51/IFRS 18 - Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

O pronunciamento contábil CPC 51/IFRS 18 - Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis, que substituirá o CPC 26/IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, introduz novos requisitos de classificação de categorias na demonstração de lucros, avaliação de medidas de desempenho (MPMs) e sua divulgação, orientações sobre agrupamento de informações nas demonstrações financeiras, entre outras informações. A nova norma possui o objetivo de alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecer informações mais relevantes e transparência aos usuários.

Embora o CPC51/IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações financeiras.

Considerando que a norma contábil tem vigência obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2027, a administração está em processo de avaliação dos impactos do novo padrão sobre as operações da Companhia, contudo a partir de uma avaliação preliminar, espera-se que ocorram mudanças na demonstração de lucros, após os agrupamentos de itens de receitas e despesas nas categorias, como o resultado operacional é calculado e divulgado.

Outros potenciais impactos esperados são alterações nas linhas das demonstrações financeiras primárias, após a aplicação dos princípios aprimorados sobre agregação e desagregação, medidas de desempenho definidas por parte da administração, dentre outros aspectos que podem repercutir na divulgação das notas explicativas.

Não se espera que outras normas contábeis que ainda não entraram em vigor venham a ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	2	1
Aplicações financeiras	1.862	5.577
Total	1.864	5.578

As aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras de primeira linha e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas à taxa média de 80% do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI) em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 e estão disponíveis para

utilização imediata sem perda de rendimento. Estas operações possuem vencimento inferior a três meses da data de contratação e por atenderem aos requisitos no CPC 03 Demonstração dos fluxos de caixa, foram classificadas como caixas e equivalentes de caixa.

4 Contas a receber de clientes

	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a Receber	18.575	8.716
Total	18.575	8.716

O contas a receber é composto 97,96% por aluguéis a vencer com a Empreendimentos Pague Menos S.A., totalizando R\$ 18.196 e R\$ 25 da Biomátika em 31 de dezembro de 2025 e R\$ 8.383 e R\$ 16, respectivamente, em 31 de dezembro de 2024, partes relacionadas da Companhia, conforme nota explicativa 7. A Companhia não estima perdas esperadas no contas a receber de clientes, em sua análise qualitativa e individual por cliente.

5 Outros Créditos

	2025	2024
Outros recebíveis de venda de aeronave	8.366	8.366
Adiantamentos	386	512
Outros (i)	3.811	7.028
Total	12.563	15.906

(i) O maior valor dentro de Outros refere-se a venda de imóvel a comercializar para a Tenda S.A no montante de 2.811, o qual foi a prazo e por isso registrado no não circulante.

6 Imóveis a Comercializar

A Companhia optou por transferir da conta de Propriedades para investimentos os imóveis vacantes e os prováveis de alienações. A composição em 31 de dezembro de 2025 é a seguinte:

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Aquisições	Baixas	Transferências prop. Investimentos.	AVJ 2025	Saldo em 31/12/2025
Loja	6.353		-340	56	555	6.624
Apartamento	955	7	-557	70	40	515
Total	7.308	7	-897	126	595	7.139

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Aquisições	Baixas	Saldo em 31/12/2024
Lojas e terrenos	16.793	19	(9.504)	7.308
Total	16.793	19	(9.504)	7.308

Os imóveis alienados em 31 de dezembro de 2025 foram:

Endereço do Imóvel	Bairro	Cidade	UF	Valor da venda
Residencial Flora Park - Apto 206 bloco 2	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	200
Residencial Flora Park - Apto 306 bloco 4	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	183
Av. Beira Mar, 3960 Apto 1.404 - Ed.Scala Residenza	Mucuripe	Fortaleza	CE	335
Total líquido				718

Os imóveis alienados em 31 de dezembro de 2024 foram:

Endereço do Imóvel	Bairro	Cidade	UF	Valor da venda
Rua Leonardo Mota, 2602	Dionísio Torres	Fortaleza	CE	1.460
Av. Francisco Sá, 6200	Barra do Ceará	Fortaleza	CE	5.000
Residencial Flora Park - Apto 202 bloco 3	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	182
Residencial Flora Park - Apto 301 bloco 3	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	180
Av. Beira Mar, 3960 Apto 2104 - Ed.Scala Residenza	Mucuripe	Fortaleza	CE	323
Av. Otávio Mangabeira, 980	Pituba	Salvador	BA	1.600
Total líquido				8.745

A conta imóveis a comercializar está demonstrada líquida do diferimento do IRPJ e CSLL calculada sobre o valor justo contabilizado até 31 de dezembro de 2025. A composição do valor líquido:

	31/12/2024	31/12/2025
Custo contabil dos imóveis a venda	4.870	4.632
Avaliações a valores justos dos imoveis	3.693	3.798
Impostos diferidos	<u>(1.255)</u>	<u>(1.291)</u>
	7.308	7.139

Abaixo demonstramos a composição dos diferimentos realizados:

Valor justo de imóveis a comercializar – 31 de dezembro de 2024	R\$
Valor transferido de Propriedades para Investimentos A	7.678
Baixa - Alienação B	(3.985)
Imposto de renda pessoa jurídica -(C) 25%* {A+B}	(923)
Contribuição social sobre o Lucro Líquido -(D) 9% * {A+B}	(332)
Imposto de renda e construção social diferidos = (C)+(D)- 31 de Dezembro de 2024	(1.255)

Valor justo de imóveis a comercializar – 31 de dezembro de 2025	R\$
--	------------

Valor do AVJ de 2024 e de 2025	4.801
Baixa - Alienação B	(1.003)
Imposto de renda pessoa jurídica -(C) 25%* {A+B}	949
Contribuição social sobre o Lucro Líquido -(D) 9% * {A+B}	342
Imposto de renda e construção social diferidos = (C)+(D)- 31 de Dezembro 2025	1.291

7 Transação com partes relacionadas

Os principais saldos passivos em 31 de dezembro de 2025 e de 31 de dezembro de 2024, relativos a operações com partes relacionadas, decorrentes, principalmente, de transações entre a Companhia e outras companhias ligadas direta ou indiretamente aos acionistas controladores.

Partes relacionadas	Natureza da operação	2025		2024	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Contas a receber					
Empreendimentos Pague Menos S.A. – NE 04	Aluguéis a receber	18.196	69.954	8.383	62.704
Biomátika – NE 04	Aluguéis a receber	25	300	16	190
Renda Participações S.A.	PR -Outros créditos- Operação com venda de Imóveis e vendas de participações	1.100		1.489	
Biomátika	PR-Outros créditos	84		84	
Med Diagnósticos por Imagem Ltda	PR-Outros Créditos	-		1.375	
Outros créditos	Venda de aeronave (i)	8.366		8.366	
Lucros Antecipados (ii)		-		24.610	
Total		27.771	70.254	44.323	62.894

- (i) Valor a receber referente a venda da aeronave Bombardier, modelo BD-100-1A10 Challenger 300, número de série 20325, matrícula PR-ADB e seus equipamentos, acessórios e instalações internas e externas que a compõem, de propriedade da Companhia, conforme NE (5) Outros créditos, valor está no não circulante, pois na data-base não possui data de vencimento firmado em contrato.
- (ii) Antecipação de lucros realizada aos acionistas da Dupar Participações S.A relacionados ao exercício de 2024.

Remuneração da alta administração

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou pagamentos de pró-labore aos diretores da Companhia no montante de R\$ 631 (em 31 de dezembro de 2024 R\$ 470).

8 Investimentos

A movimentação dos investimentos em coligadas e controladas da Companhia está demonstrado a seguir:

Descrição	Participação no capital	Saldo em 31/12/2024	Baixa	Saldo em 31/12/2025
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A. (a)	54,00%	436	(436)	-
Total		436	(436)	-

Descrição	Participação no capital	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2024
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A. (a)	54,00%	436	436
Total		436	436

9 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento incluem uma série de terrenos e imóveis para fins comerciais e/ou residenciais que são arrendados a terceiros. A seguir apresentamos a movimentação dos saldos de propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os quais são avaliados a valor justo, conforme informado na Nota 2.a.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia aplicou o cálculo do valor justo que importou em R\$ 189.260, envolvendo espaços destinados a lojas e galpões.

Movimentação dos saldos de propriedade para investimento

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adições	Baixas	AVJ (a)	Transf. Imóv. Com.	Saldo em 31/12/2025
	1.740	-	-	-	(70)	1.670
Apartamento						
Casa	1.422	-	-	-	-	1.422
Galpão	230.339	-	-	14.573	-	244.912
Loja	399.665	256	(2.636)	172.313	(56)	569.542
Sala	7.716	-	-	2.374	-	10.090
	640.882	256	(2.636)	189.260	(126)	827.636

- (iii) As propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo, em conformidade com o CPC 28 e com a política interna da Companhia, a qual estabelece critérios para a seleção dos ativos a serem avaliados em cada período, incluindo o tempo decorrido desde a última mensuração, observado o prazo máximo de quatro anos. As variações decorrentes dessas mensurações são reconhecidas no resultado do exercício. No exercício de 2025, a Companhia realizou um volume de avaliações superior ao previsto na política interna, atingindo cerca de 68% dos imóveis da carteira. Esse aumento no volume de laudos reflete um esforço da Administração em manter a maior parcela de seu portfólio atualizada, não decorrendo de mudanças na política ou nas estimativas, mas sim de decisão da Administração em antecipar a obtenção de avaliações mais recentes dos imóveis.

Considerando a natureza desses ativos e a dinâmica do mercado imobiliário, as mensurações envolvem julgamento significativo e são suportadas por laudos elaborados por avaliadores independentes, em conformidade com a NBR 14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Diante do exposto, a Administração entende que os valores registrados representam a melhor estimativa de valor justo na data das demonstrações financeiras. Contudo, em razão do grau de subjetividade envolvido e das incertezas inerentes, tais valores podem sofrer variações em períodos subsequentes.

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas	AVJ (a)	Saldo em 31/12/2024
Apartamento	1.740	-	-	-	1.740
Casa	1.422	-	-	-	1.422
Galpão	237.162	-	-	(6.823)	230.339
Loja	384.522	5	-	15.139	399.665
Sala	7.716	-	-	-	7.716
	<u>632.562</u>	5	-	<u>8.316</u>	<u>640.882</u>

Os imóveis alienados em 31 de dezembro de 2025 foram:

Endereço do Imóvel	Bairro	Cidade	UF	Valor da venda
Rua 24 de maio, 308	Centro	Fortaleza	CE	1.100
Rua engenheiro mário de Gusmão, 441	Ponta Verde	Maceió	AL	4.500
Total líquido				<u>5.600</u>

Mensuração do valor justo

Técnicas de avaliação e inputs não observáveis

O valor justo das propriedades para investimento foi determinada por avaliação interna com validação de auditores independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento anualmente.

Técnica de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
Utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através	R\$/m ² dos imóveis comparativos por região.	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se os preços de oferta dos imóveis utilizados para fins comparativos estiverem subavaliado ou superavaliado perante ao Mercado.

de pesquisa de mercado
junto a imóveis
comparáveis em oferta na
microrregião.

Hierarquia do valor justo

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3.

10 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2025 e 2024, no valor de R\$ 300.513 e R\$ 300.513, respectivamente, representado respectivamente por um total de 300.513 e R\$ 300.513.000 ações sem valor nominal respectivamente.

Desta forma, o capital social da Companhia ficou assim distribuído:

	2025	2024
Francisco Deusmar de Queirós	15%	15%
Maria Auricélia Alves de Queirós	15%	15%
Rosilândia Maria Alves de Queirós Lima	15%	15%
Carlos Henrique Alves de Queirós	15%	15%
Patriciana Maria de Queirós Rodrigues	15%	15%
Mário Henrique Alves de Queirós	15%	15%
Josué Ubiranilson Alves	4%	4%
Tiago Couto Alves	2%	2%
Aline Couto Alves Girão	2%	2%
Karine Couto Alves	2%	2%
	100%	100%

b. Reserva de lucros a realizar

O saldo da rubrica de reserva de lucros a realizar em 31 de dezembro de 2025 está no montante de R\$ 192.728 (31 de dezembro de 2024 estava R\$ 222.472).

c. Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

d. Distribuição de lucros

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo obrigatório aos acionistas, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido apurado no exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, bem como a possibilidade de crédito aos acionistas na forma de juros sobre capital próprio, com observância dos limites previstos em Lei.

As remunerações aos acionistas referentes ao exercício de 2025 e 2024 foram distribuídas sob forma de dividendos conforme previsto em estatuto social da Companhia e de acordo com os limites estabelecidos pela Lei nº 9.249/95. Foi efetuado o pagamento de R\$ 63.040 em 2025 e R\$ 54.670 em 2024. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo a pagar e dividendos é de R\$ 119.358.

A distribuição de dividendos já contempla o mínimo obrigatório, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro Líquido	186.596	57.114
(-) Reserva Legal	(9.330)	(2.856)
Base de cálculo para os dividendos mínimos obrigatórios	177.266	54.258
Dividendos Mínimos Obrigatórios	25%	25%
Dividendo Anual - Mínimo Obrigatório	44.317	13.564
Dividendos adicionais propostos	132.949	40.694
Dividendos totais	177.266	54.258

11 Receita líquida

	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis de imóveis	73.499	65.878
Venda de imóveis	6.318	8.745
PIS	(476)	(383)
COFINS	(2.196)	(1.768)
Total	77.145	72.472

12 Custos e despesas por natureza

	31/12/2025	31/12/2024
Custo das vendas e serviços prestados		
Custo dos imóveis vendidos	3.533	9.504
Custos com imóveis	203	287
Recuperação de despesas	(116)	(136)
Gastos com pessoal	1.733	1.819
Serviços com assessorias	502	920
	5.855	12.394
Despesas Administrativas		
Despesa com depreciação e amortização	55	38
Demais despesas administrativas	1.837	524
Despesas com pessoal	1.141	755
	3.033	1.317
Despesas Tributárias		
Despesas com Imóveis	424	655
Impostos, taxas e contribuições	1	18

	425	673
Resultado	9.313	14.384

13 Imposto de renda e contribuição social

Demonstramos a seguir, a apuração do imposto de renda e da contribuição social, registrados no resultado do exercício, compreendendo as alíquotas nominais e efetivas:

	31/12/2025		31/12/2024	
	IR	CSLL	IR	CSLL
Imposto Corrente				
Receita de Imóveis à Venda	9.553	9.553	2.807	2.807
Percentual de presunção	8%	12%	8%	12%
Presunção (a)	764	1.146	225	337
Receitas de aluguéis	63.647	63.647	68.882	68.882
Receita de serviços prestados				
Percentual de presunção	32%	32%	32%	32%
Presunção (b)	20.367	20.367	22.042	22.042
Receitas financeiras (c)	1.762	1.762	1.736	1.736
Alienação Prop. Invest. (d)				
Base de cálculo (a+b+c+d)	22.893	23.276	24.003	24.115
Alíquota nominal	15%	9%	15%	9%
Tributos apurados (e)	3.434	2.095	3.600	2.170
Adicional (10%) (f)	2.265		2.377	
Total (e + f)	5.699	2.095	5.977	2.170

13.1 Imposto de renda e contribuição social diferidos

Os impostos diferidos estão compostos conforme quadro abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Valor justo de propriedade para investimentos - (A)	<u>605.179</u>	<u>416.637</u>
Valor justo das propriedades para investimentos de anos anteriores	416.637	408.226
Valor justo das propriedades para investimento do exercício	189.260	8.315
Valor transferido para imóveis a comercializar	35	-
Valor de baixa	(752)	-
Ajuste adicional	-	96
Imposto de renda pessoa jurídica 25%* (A)	151.295	104.159
Contribuição social sobre o Lucro Líquido - 9% * (A)	<u>54.466</u>	<u>37.497</u>
Imposto de renda e construção social diferidos	205.761	141.656

Movimentação dos impostos diferidos

	31/12/2024	Impostos sobre AVJ	31/12/2025
IPRJ	104.159	47.136	151.295
CSLL	37.497	16.969	54.466
	<u>141.656</u>	<u>64.105</u>	<u>205.761</u>

14 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Os riscos econômicos financeiros refletem, principalmente, o comportamento de variáveis macroeconômicas, de taxas de juros, bem como as características dos instrumentos financeiros utilizadas pela Companhia. Esses riscos são administrados por meio de acompanhamento da Diretoria.

A Companhia possui como prática gerir os riscos existentes de forma a reduzir esses riscos. Essa prática possui como principais objetivos preservar o valor e a liquidez dos ativos financeiros e garantir recursos financeiros para o bom andamento dos negócios. Os principais riscos financeiros considerados pela gestão da Diretoria são:

- Risco de crédito
- Risco de liquidez
- Risco de mercado

Gerenciamento de riscos

A Diretoria tem a responsabilidade global para o estabelecimento e a supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia.

Risco de crédito

É o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem, principalmente, dos recebíveis originados em sua grande maioria por clientes recorrentes.

De forma geral, o direcionamento dos negócios é tratado em reuniões da Diretoria para tomadas de decisões. Há acompanhamento dos resultados e das adequações das estratégias estabelecidas, visando a manter os resultados esperados.

A Companhia possui uma participação relevante de seus recebíveis imobiliários da parte relacionada Empreendimentos Pague Menos S.A. No entanto, classificamos como risco baixo, visto que é uma companhia sólida e com forte geração de caixa, com rating A concedido pela agência Fitch, o qual considera a Empreendimentos Pague Menos S.A. uma empresa de grau de investimento.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia possa, eventualmente, encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista.

A abordagem da Companhia no gerenciamento do risco de liquidez é de garantir o pagamento de suas obrigações, motivo pelo qual tem por objetivo manter disponibilidade de caixa para cumprimento de suas obrigações de curto prazo, fazendo o possível para que sempre haja liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações vincendas, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia trabalha alinhando disponibilidade e geração de recursos de modo que cumpra suas obrigações nos prazos acordados.

As maturidades contratuais dos principais instrumentos financeiros passivos estão demonstradas a seguir:

Em 31 de dezembro de 2025	Valor Contábil	Valor justo
Fornecedores	104	104
Outras contas a pagar	110	110
Em 31 de dezembro de 2024	Valor Contábil	Valor justo
Fornecedores	146	146
Outras contas a pagar	108	108

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros, taxas de câmbio, taxas de mercado no setor imobiliário, e índices econômicos gerais.

Adicionalmente, fatores externos que impactem a atividade imobiliária que tenha impacto nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros ou no valor justo das propriedades para investimentos. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. A Administração entende que, no contexto da Companhia, todos os riscos de mercados, acima citados, estão mitigados e referem-se aos riscos relacionados às oscilações das taxas de juros. Sobre alterações na taxa de mercado, a Companhia acompanha anualmente as alterações, e reflete tais alterações em seus contratos de locação, em negociação com seus clientes, sempre em cada renovação.

Instrumentos financeiros

Classificação contábil e valores justos dos instrumentos financeiros

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros inclusos no balanço patrimonial em:

		31 de dezembro de 2025	
	Nível	Valor Contábil	Valor Justo
Ativos mensurados a mercado			
Caixa e equivalentes de caixa	-	1.864	1.864
Contas a receber de clientes	-	18.575	18.575
Outros créditos	-	12.563	12.563
Passivos mensurados a mercado			
Fornecedores	-	104	104
Outras contas a pagar	-	110	110

	31 de dezembro de 2024		
	Nível	Valor Contábil	Valor Justo
Ativos mensurados a mercado			
Caixa e equivalentes de caixa	-	5.578	5.578
Contas a receber de clientes	-	8.716	8.716
Outros créditos	-	15.906	15.906
Passivos mensurados a mercado			
Fornecedores	-	146	146
Outras contas a pagar	-	8.094	8.094

Hierarquia do valor justo

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A tabela a seguir apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo e suas:

	31 de dezembro de 2025		
Descrição	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimentos	-	-	827.636
	31 de dezembro de 2024		
Descrição	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimentos	-	-	640.882

Não houve transferências entre os níveis para os períodos apresentados.

Mensuração do valor justo

Abaixo detalham-se as técnicas de valorização utilizadas na mensuração dos valores justos de Nível 2 e 3, assim como os inputs significativos não observáveis utilizados.

Empréstimos e financiamentos – Mensurados ao custo amortizado

Essa categoria inclui empréstimos e financiamentos atrelados ao CDI, e ainda àqueles que possuem taxas pré-fixadas. O valor justo foi determinado baseando-se no valor presente do principal e fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa média de CDI futuro, correspondente a todos os empréstimos, vencíveis em 2021, apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras.

15 Transação não caixa

A Companhia realizou as seguintes atividades não caixa que não são refletidas nas demonstrações de fluxo de caixa. Seguem valores da companhia:

	<u>31/12/2025</u>
Ajuste a valor justo das propriedades para investimentos líquido de impostos	(125.750)
Baixa intangível	299
	<u>31/12/2024</u>
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar	520
Venda de imóveis a prazo a receber	4.391
Ajuste a valor justo das propriedades para investimentos líquido de impostos	(5.488)

16 Contingências

A Companhia é parte em outros processos para os quais a Administração, com base na avaliação de seus assessores jurídicos, internos e externos, julgou o risco de perdas como provável no montante de R\$ 0 em 31 de dezembro de 2025 e R\$ 0 em 31 de dezembro de 2024, e, como possível no montante de R\$ 3.865 em 31 de dezembro de 2025 e R\$ 4.498 em 31 de dezembro de 2024. Estes processos possuem natureza contratual e, em sua maioria, decorrem de relações locatícias mantidas entre a empresa e seus clientes. São ações que envolvem inadimplência, revisões contratuais, despejos, entre outras questões típicas do ramo imobiliário.

17 Eventos Subsequentes

Em 10 de fevereiro de 2026, a Companhia recebeu o montante financeiro decorrente da venda da aeronave Bombardier BD-100-1A10 Challenger 300, anteriormente classificada contabilmente no grupo de Outros Créditos, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5. A transação refere-se a direito creditório existente na data-base das demonstrações financeiras, cujo recebimento ocorreu após o encerramento do exercício social.

Considerando que o evento representa condição já existente na data do balanço, a Administração avaliou seus efeitos e concluiu que não há impactos adicionais relevantes nas demonstrações financeiras além daqueles já reconhecidos contabilmente.
