

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Quotistas da
Eindom Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da Eindom Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Eindom Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024, 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 sobre as demonstrações contábeis

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 contábeis". 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional", determinamos que o assunto descrito a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Reconhecimento de receita pelo método do Percentual de Obra Concluída (POC) e provisões para distratos

A Companhia atua no setor de incorporação imobiliária e reconhece suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base no método do Percentual de Obra Concluída ("POC"), conforme previsto nas práticas contábeis adotadas no Brasil. Esse método requer a utilização de julgamentos e estimativas relevantes da Administração, especialmente quanto à determinação do percentual de execução das obras, à estimativa de custos totais orçados dos empreendimentos e à adequada mensuração dos custos incorridos até a data-base.

Além disso, o reconhecimento da receita está diretamente relacionado aos saldos de contas a receber e de receita diferida apresentados no balanço patrimonial, bem como à constituição de provisão para distratos, a qual também envolve julgamentos significativos quanto à probabilidade de rescisões contratuais e à recuperabilidade dos valores registrados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o reconhecimento de receita pelo método POC e a mensuração das provisões associadas apresentaram impacto relevante nas demonstrações contábeis, em razão do volume significativo de vendas, da evolução física e financeira das obras e das movimentações expressivas nos saldos de contas a receber e de provisão para distratos. Em função do elevado grau de julgamento envolvido, bem como da materialidade dos valores registrados, consideramos este tema como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu este assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação da adequação das políticas contábeis adotadas pela Companhia para o reconhecimento de receita pelo método do Percentual de Obra Concluída, em conformidade com as normas contábeis aplicáveis;
- Entendimento e teste dos controles internos relevantes relacionados ao acompanhamento físico e financeiro das obras e ao reconhecimento da receita e dos custos correspondentes;
- Testes, em base amostral, dos custos incorridos e sua adequada classificação como estoque, custo apropriado ou despesas do período;
- Avaliação da razoabilidade dos orçamentos de custos totais dos empreendimentos, incluindo a análise de premissas relevantes, histórico de variações orçamentárias e evidências de suporte fornecidas pela Administração;
- Conciliação entre os saldos de contas a receber, receita diferida e a evolução do percentual de execução das obras;
- Avaliação da metodologia utilizada pela Companhia para a constituição da provisão para distratos, incluindo análise de contratos com parcelas vencidas, histórico de inadimplência e critérios adotados para mensuração das perdas estimadas;
- Avaliação da adequação das divulgações relacionadas ao reconhecimento de receita, contas a receber, receita diferida e provisões para distratos nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a recuperabilidade dos ativos não financeiros, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis materiais 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 contábeis 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 manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

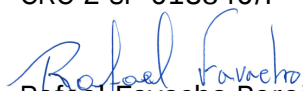
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F



Rafael Favacho Pereira da Silva
Contador CRC RJ 106634/0-3

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	21.686.568	3.165.958	21.751.326	3.277.366	Fornecedores	12	383.747	147.929	527.205	328.316
Contas a receber	4	15.703.835	10.703.291	16.695.228	12.219.264	Salários e Encargos Sociais		1.412	1.313	13.359	3.939
Créditos operacionais	6	835.051	183.094	1.060.905	245.990	Obrigações tributárias	13	140.477	75.068	176.802	100.732
Tributos a recuperar	7	76.523	72.709	1.117.348	622.317	Obrigações com clientes	4	2.515.148	464.685	2.620.263	564.449
Outros ativos circulantes		1.097	1.017	50.226	6.697			3.040.784	688.995	3.337.629	997.436
		67.964.909	33.814.473	70.338.325	36.067.298	Não circulante					
Não circulante						Empréstimos e Financiamentos	14	26.414.342	-	26.414.342	-
Partes relacionadas	8	7.709.992	1.152.492	7.709.992	1.154.492	Retenções técnicas	15	231.889	-	231.889	-
Contas a receber	4	98.803.486	85.755.947	98.803.486	85.755.948	Provisão para Contingências	16	1.320.502	824.105	1.320.502	824.105
Tributos diferidos	9	99.623	18.587	99.623	18.587	Receita Diferida - POC	4	114.809.206	96.974.493	114.809.206	96.974.493
Investimentos	10	4.061.416	6.639.041	-	7.766	Outros passivos não circulantes		6.657	410	6.657	411
Imobilizado	11	5.341.580	5.269.751	7.326.425	9.954.642			142.782.596	97.799.008	142.782.596	97.799.009
		116.016.097	98.835.818	113.939.526	96.891.435	Patrimônio líquido					
						Capital social		59.507.154	59.507.154	59.507.154	59.507.154
						AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		48.738.850	26.870.850	48.738.850	26.870.850
						Prejuízos acumulados		(70.088.378)	(52.215.716)	(70.088.378)	(52.215.717)
								38.157.626	34.162.288	38.157.626	34.162.288
						Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da Controladora					

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida de vendas e serviços		6.458.954	1.925.525	7.772.037	4.104.604
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados		1.055.993	(740.521)	(6.248.246)	(5.320.240)
Resultado Operacional	18	7.514.947	1.185.004	1.523.791	(1.215.636)
Outras (despesas)/receitas operacionais	19				
Desp. Gerais e administrativas		(4.280.750)	(4.755.328)	(12.147.370)	(10.347.375)
Serviços Terceirizados		(4.149.691)	(2.785.881)	-	-
Desp. Marketing & Vendas		(3.599.932)	(2.963.687)	-	-
Outras receitas operacionais		99.231	5.911	101.908,00	44.927
Outras despesas operacionais		-	-	(4.208.440)	(11.459.704)
Resultado equivalência patrimonial		(10.347.490)	(13.731.758)	-	-
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(14.763.685)	(23.045.739)	(14.730.111)	(22.977.788)
Resultado Financeiro	20	40.616	140.071	14.912	91.669
Prejuízo antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(14.723.069)	(22.905.668)	(14.715.199)	(22.886.119)
Correntes	21	(256.896)	(104.984)	(265.095)	(124.204)
Diferidos	21	39.687	8.023	40.016	7.694
Prejuízo líquido do exercício		(14.940.278)	(23.002.629)	(14.940.278)	(23.002.629)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo líquido do exercício	(14.940.278)	(23.002.629)	(14.940.278)	(23.002.629)
Total do resultado abrangente	<u>(14.940.278)</u>	<u>(23.002.629)</u>	<u>(14.940.278)</u>	<u>(23.002.629)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Reservas de Lucros				Lucros líquidos/ (prejuízos) acumulados	Total
	Capital Social	AFAC	Legal	Estatutária		
Saldos em 31 de dezembro de 2023	38.688.982	20.818.172	-	-	(29.545.379)	29.961.775
Aporte de capital	20.818.172	6.052.678	-	-	-	26.870.850
Dividendos propostos aprovados para pagamento	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(23.002.629)	(23.002.629)
Absorção do prejuízo	-	-	-	-	332.292	332.292
Saldos em 31 de dezembro de 2024	59.507.154	26.870.850	-	-	(52.215.716)	34.162.288
Aporte de capital	-	21.868.000	-	-	0	21.868.000
Prejuízo do exercício					(14.940.278)	(14.940.278)
Ajuste de exercícios anteriores					(2.932.384)	(2.932.384)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	59.507.154	48.738.850	-	-	(70.088.378)	38.157.626

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro/Prejuízo do exercício	(14.940.278)	(23.002.629)	(14.940.278)	(23.002.629)
Ajustes p/ reconciliar o resultado do período c/ recursos prov. atividades operacionais	0	0	0	0
Ajustes ao patrimônio líquido	(2.932.383)	332.292	(2.940.855)	332.292
Provisões Judiciais e Societárias	518.306	-	351.995	210.252
Ganhos/Perdas na alienação de ativos	2.679	-	2.679	-
Depreciação e amortização	36.574	29.479	3.227.547	3.188.456
Equivalência patrimonial	10.347.490	13.727.969	0	-
	(6.967.612)	(8.912.889)	(14.298.912)	(19.271.629)
(Aumento) líquido/redução nos Ativos				
Contas a receber	(436.521)	(118.385.019)	(211.458)	(119.268.089)
Estoques	(9.893.279)	(2.721.165)	(9.893.279)	(2.721.165)
Tributos a recuperar	(3.814)	(15.441)	(524.192)	(418.520)
Tributos Diferidos	(81.036)	(15.667)	(81.521)	(15.182)
Outros ativos e despesas antecipadas	(732.190)	9.855	(678.088)	(161.095)
Aumento líquido/(redução) nos Passivos				
Fornecedores	213.909	47.296	176.981	(247.003)
Salários e encargos sociais	99	(17.470)	7.008	(33.195)
Receita Diferida	436.521	118.385.019	436.521	118.644.698
Adiantamento de clientes	2.025.890	376.117	2.025.890	376.117
IR e CS passivo	0	0	0	0
Tributos a pagar	65.410	33.661	76.556	25.173
Outros passivos	262.462	(189.353)	308.021	448.856
Impostos pagos	0	0	0	(116.510)
	(8.142.549)	(2.492.167)	(8.357.561)	(3.485.915)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	(15.110.161)	(11.405.056)	(22.656.473)	(22.757.544)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aumento de capital controlada	(7.988.588)	(13.319.392)	0	0
Investimento	0	0	0	(7.766)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(105.483)	(28.071)	(596.409)	(2.816.875)
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimentos	(8.094.071)	(13.347.463)	(596.409)	(2.824.641)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Aporte de capital, deduzido de gastos com emissão de oferta pública	21.868.000	26.870.850	21.868.000	26.870.850
Empréstimos e financiamentos	26.414.342	0	26.414.342	0
Partes Relacionadas	(6.557.500)	(958.104)	(6.555.500)	(1.169.104)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	41.724.842	25.912.746	41.726.842	25.701.746
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	18.520.610	1.160.227	18.473.960	119.561
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	3.165.958	2.005.731	3.277.366	3.157.805
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	21.686.568	3.165.958	21.751.326	3.277.366
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	18.520.610	1.160.227	18.473.960	119.561

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

Eindom Empreendimentos Imobiliários S.A. constituída em 22/01/2020, sob número de CNPJ 36.093.356/0001-64, tem como atividade principal incorporação de empreendimentos imobiliários.

A Companhia integra o Grupo Lorinvest, gestora de ativos presente no Brasil há mais de 70 anos.

A Empresa é responsável pelo lançamento do Village Itaparica.

1.1. Análise de continuidade operacional

O ano de 2025 foi marcado por importantes avanços nas áreas de engenharia (obra) e comercial, além de reestruturações significantes:

- Assinatura de contrato de construção com a empreiteira Paraguaçu e início das obras, em 11/2025;
- Fechamento das salas comerciais em Lauro de Freitas, Shopping Bahia e Salvador Shopping, em 2025;
- Abertura de salas comerciais: Norte Shopping Salvador, Shopping Bela Vista, e a Sala On Site (Pé na Areia) em Itaparica
- Reestruturação do processo de vendas, de modo que a partir de dezembro de 2025 as novas vendas deixaram de ser intermediadas pela Verta Consultoria e passaram a ser executadas pela Eindom House.

Destacamos abaixo os seguintes cenários para 2026:

- Intensificação das obras após contratação da empreiteira Paraguaçu e obtenção de financiamento;
- Maior margem e volume de vendas com a internalização do processo e maior autonomia sobre toda a cadeia;

1.2. Impactos da Reforma Tributária

Reforma tributária do consumo (LC 214/2025)

A Emenda Constitucional nº 132/2023, promulgada em 20 de dezembro de 2023, promoveu a reforma do sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, conhecida como “Reforma Tributária”. O novo sistema composto por dois tributos (IBS e CBS) sucederá cinco tributos atuais (PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar (LC) nº 214/2025, que regulamentou e operacionalizou os novos tributos sobre o consumo, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), detalhando fatos geradores, bases de cálculo, regimes e governança (inclusive o Comitê Gestor do IBS).

Principais Substitutos e Mudanças:

- CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços): Contribuição de âmbito Federal que substituirá o PIS e COFINS. Vigência a partir de 2027, com período de teste durante 2026, ocasião em que será destacado percentual nos documentos fiscais;
- IBS (Imposto sobre Bens e Serviços): Imposto de âmbito estadual e municipal que substituirá o ICMS e ISS. Vigência gradual a partir de 2027 com implementação plena a partir de 2033;
- Imposto Seletivo (IS): Novo Tributo que tem como foco desestimular o consumo de itens prejudiciais à saúde e ao meio ambiente (cigarros, bebidas alcoólicas, carros poluentes). A vigência do IS será a partir de 2027; e,
- Manutenção Restrita do IPI: O IPI inicialmente não será totalmente extinto, continuando a incidir de forma restrita sobre produtos industrializados na Zona Franca de Manaus. A partir de 2033, esse imposto será extinto.

Reforma de incentivos e benefícios fiscais (LC 224/2025)

A Lei Complementar nº 224/2025, de 26 de dezembro de 2025, dispõe sobre a redução e critérios de concessão de incentivos e benefícios de natureza tributária, financeira ou creditícia, concedidos exclusivamente pela União Federal e aplicáveis ao IRPJ, CSSL, PIS, COFINS, IPI, II e Contribuição Previdência Patronal. De modo sucinto, temos:

- Critérios mais restritivos para concessão, ampliação e prorrogação de benefícios e incentivos;
- Redução linear de 10% dos benefícios fiscais;
- Alteração nas tributações de Fintechs, Juros sobre Capital Próprio e Bets;
- Estabelece regras de responsabilidade solidária no recolhimento de tributos sobre apostas de quota fixa (bets).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Avaliação de impacto

A Entidade avaliou os possíveis impactos da LC 214/2025 e LC 224/2025 para a data-base de 31 de dezembro de 2025 e não identificou impactos nas suas principais premissas conforme divulgado nas notas explicativas nº 04 sobre PCLD de contas a receber, nº 07 tributos a recuperar, nº 11 vida útil do ativo imobilizado e nº 16 sobre provisão para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas.

A Entidade perfazerá testes em ambiente de homologação e produção para destaque do IBS e CBS nos documentos fiscais a serem emitidos a partir de 2026.

A Entidade não tem IR Diferido ativo de prejuízo fiscal e diferenças temporárias, não tem ágio de combinação de negócios e nem outros intangíveis com vida útil indeterminada cujas premissas teriam impacto das alterações trazidas pela LC 214/2025 e LC 224/2025 nas projeções para teste de realização dos referidos ativos.

A Entidade não espera alterações no seu modelo de negócios em resposta aos impactos da LC 215/2025 e LC 224/2025 que requeressem uma mudança na forma esperada de utilização de seus ativos fixos e investimentos, embora esperar impactos na geração de caixa e lucros futuros.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Administração em 31 de março de 2025.

2.1. Apresentação das demonstrações contábeis

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBCs) e deliberações e instruções emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM); e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)) emitidas pelo International Accounting Standards (IASB).

Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado e o patrimônio líquido e o resultado da Companhia controladora em suas demonstrações contábeis individuais.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Assim sendo, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de informações.

A Administração da Companhia atesta que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela em sua gestão das atividades da Companhia.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e suas controladas. A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade da Companhia e suas controladas em continuar operando.

b) Base de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia, e todos os valores em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma. Certos ativos e instrumentos financeiros podem estar apresentados pelo valor justo.

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as NBCs e o IFRS requerem o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. A determinação dessas estimativas levou em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

c) Base de consolidação

(i) Investimento em controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia possui os seguintes atributos: (i) poder sobre a investida; (ii) exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; (iii) a capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações contábeis da controlada são incluídas nas demonstrações contábeis da Companhia a partir da data em que o controle ou controle compartilhado se inicia, até a data em que o controle ou o controle compartilhado deixa de existir. As políticas contábeis adotadas pelas controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia.

A consolidação abrange as demonstrações contábeis da Companhia e das seguintes controladas:

Controlada(s)	Participação (%)	Consolidação (%)
Eindom House Administradora de Imóveis Ltda	100	100

A Companhia reconhece a investida controlada, Eindom House Administradora de Imóveis Ltda, pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais e as demonstrações contábeis dessa controlada direta são consolidadas linha a linha nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia a partir do exercício de 2022.

(ii) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na Investida.

2.2. Políticas contábeis materiais

Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações contábeis estão sumariadas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem o caixa, depósitos bancários, aplicações de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e com risco insignificante de mudança de valor, com intenção e possibilidade de serem resgatados no curto prazo em até 90 dias a partir da data da aplicação.

b) Instrumentos financeiros

(i) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo através do resultado ou valor justo. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos e é determinada no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante. Os ganhos ou perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado em “resultado financeiro” no período em que ocorrem.

Redução ao Valor justo Recuperável de Ativos Financeiros (Impairment)

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (“*impairment*”). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para a venda, a perda cumulativa, mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por “*impairment*” desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado, é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

c) Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são reconhecidas pelo valor justo no momento da venda, porém a receita é reconhecida mediante o uso do método do POC (Percentual de Obra Concluída) conforme item 04 das Notas Explicativas. Nesse processo, a receita é reconhecida com base na proporção do custo incorrido até o momento, em consonância com os avanços na execução do projeto. Esta metodologia visa garantir a representação fiel do estágio de conclusão da obra, refletindo assim o verdadeiro valor econômico gerado.

Este método de reconhecimento de receita alinha-se com os princípios contábeis vigentes e promove transparência nas demonstrações financeiras, ao proporcionar uma representação mais precisa do desempenho financeiro da empresa. Dessa forma, ao adotar o POC, buscamos assegurar que nossas demonstrações financeiras reflitam de maneira adequada a evolução dos projetos e o impacto correspondente na receita, garantindo assim a conformidade com as normas contábeis aplicáveis e fornecendo informações úteis e confiáveis para os stakeholders e para processos de auditoria.

d) Provisão de distratos e perdas esperadas

A provisão de distrato e perdas prováveis tem como objetivo refletir as estimativas de valores que poderão ser perdidos devido a distratos contratuais, rescisões ou inadimplemento de contratos em vigor. A provisão é registrada conforme a avaliação das circunstâncias que indicam uma probabilidade razoável de ocorrência.

A avaliação para o cálculo da provisão de distrato e perdas prováveis é baseada em análise de contratos vigentes, considerando saldo em aberto a partir de 90 dias e, também, as solicitações de distrato.

O valor provisionado é ajustado periodicamente, conforme a evolução das condições contratuais, a realização de distratos ou a ocorrência de perdas efetivas.

e) Estoques

Os estoques são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de venda.

f) Imposto de renda e contribuição social

▪ Imposto de renda e contribuição social correntes

Na condução de nossa atividade principal, adotamos o Regime Especial de Tributação (RET), aplicando uma alíquota fixa de 4% sobre a receita. Este regime especial se desdobra em diversos percentuais compostos, a saber: 0,37% destinados ao PIS, 1,71% à COFINS, 1,26% ao IRPJ e 0,66% à CSLL.

No que concerne à nossa atividade secundária, relacionada à venda de ativos obsoletos, a despesa com imposto de renda e contribuição social correntes é calculada de acordo com as bases tributáveis legalmente estabelecidas no Brasil, à data de apresentação das demonstrações contábeis. Este cálculo compreende uma alíquota de 15%, acrescida de um adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceda o montante de R\$ 240 para o imposto de renda, e uma alíquota de 9% sobre o lucro tributável para a contribuição social sobre o lucro líquido.

Nesse sentido, provisionamos para o imposto de renda e contribuição social quando há expectativa concreta de sua exigibilidade, de acordo com as bases tributárias estabelecidas. Essa prática visa garantir a conformidade fiscal e a transparência nas demonstrações financeiras da empresa

g) Investimentos

Os investimentos da Companhia em empresas controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais.

h) Imobilizado

Os ativos imobilizados são avaliados ao custo histórico deduzido da depreciação e perda por redução recuperável acumulada, quando aplicável. Custo histórico inclui gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos bens do ativo imobilizado.

Custos subsequentes são incorporados ao valor residual do imobilizado e reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável.

O saldo residual do item substituído é baixado. Demais reparos e manutenções são reconhecidos diretamente no resultado quando incorridos.

A depreciação é calculada pelo método linear que levam em consideração a estimativa de vida útil-econômica dos bens.

Ganhos e perdas em alienações são determinados pela comparação dos valores de alienação com o valor contábil e são incluídos no resultado operacional.

O valor residual e a vida útil estimada dos bens são revisados, a cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

i) Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso de método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

j) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

As provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas são registradas pelo montante das perdas prováveis, observada a natureza de cada provisão.

As provisões, quando constituídas, são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa.

Uma provisão para contratos onerosos é reconhecida quando os benefícios esperados a serem derivados de um contrato são menores que o custo inevitável de atender as obrigações do contrato. A provisão é mensurada a valor presente pelo menor valor entre o custo esperado de se rescindir o contrato e o custo líquido esperado de continuar com o contrato.

k) Participação nos lucros

O reconhecimento dessa participação, quando há, é feito ao longo do ano, sendo definido e destinado no exercício seguinte.

l) Capital social

O capital social da Companhia é dividido em ações ordinárias e sem valor nominal.

m) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

▪ Outras receitas operacionais

As outras receitas ocorridas no ano calendário de 2025 são provenientes basicamente da venda de sucata, perfazendo o montante R\$ 102K, conforme item 19 destas notas explicativas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As sucatas fazem parte do negócio, compondo o estoque e o projeto do empreendimento, que passará por um processo de retrofit. Em razão disso, a Companhia decidiu vender os materiais como sucatas. Essas transações foram tributadas como outras receitas e impactaram o resultado do período.

▪ Receita e despesa financeira

A receita de juros é reconhecida no momento em que seu fato gerador ocorre, considerando o principal em aberto e a taxa efetiva durante o exercício até o vencimento. Quando esse prazo é alcançado, a receita é apropriada à Companhia e registrada na rubrica de receita financeira.

As despesas financeiras são compostas principalmente pelos encargos de juros decorrentes de multas e atrasos no pagamento de títulos.

n) Mudança nas principais práticas contábeis

Em 2025, o CPC não emitiu nenhum novo Pronunciamento Técnico, Interpretação Técnica (ICPC) ou Orientação Técnica (OCPC) em versão final. Sendo assim, abaixo mantemos os pronunciamentos aplicados pela primeira vez a partir de 2024.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez a partir de 2025

Norma ou interpretação	Descrição	Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após
Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2)	Exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável	01/01/2025
Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48	Classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza	01/01/2026
Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48	Podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação	01/01/2026
IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtópicos na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil	01/01/2027
Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19	01/01/2027

A Administração da Companhia entende que as normas alteradas e interpretações descritas acima no ano de 2025, não tiveram efeito nas demonstrações contábeis da Companhia.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto das novas normas e alterações contábeis a partir de 2026. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos registrados como caixa e equivalentes de caixa referem-se aos depósitos e às aplicações financeiras de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

A composição de caixa e equivalentes de caixa está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e Valores em trânsito	61.043	8.994	119.183	17.147
Bancos	1.960	1.959	1.962	1.959
Aplicações financeiras	21.623.565	3.155.005	21.630.181	3.258.260
	<u>21.686.568</u>	<u>3.165.958</u>	<u>21.751.326</u>	<u>3.277.366</u>

Em 2025 é percebido significativo aumento neste grupo, impactado pela criação de uma Fundo Fixo de caixa no valor de R\$ 50 mil para a empreiteira Paraguaçu (registrado na linha “Caixa e Valores em trânsito”), para gastos urgentes e de baixo valor no tocante à obra. Além disso, o saldo de Aplicações Financeiras (basicamente renda fixa referenciada pela CDI) foi impactado pelo excedente de caixa ainda não utilizado, obtido via financiamento junto ao Banco Bradesco, conforme nota explicativa nº 14 Empréstimos e Financiamentos.

4. Contas a receber

A Eindom Empreendimentos iniciou suas operações em março de 2023, com a atividade principal sendo a venda de cotas do Empreendimento Village Itaparica.

Em conformidade com a legislação vigente as contas a receber de clientes são reconhecidas pelo valor justo no momento da venda, porém a receita é reconhecida mediante o uso do método do POC (Percentual de Obra Concluída), conforme Lei n.º 31/2014). Nesse processo, a receita é apropriada com base na proporção do custo incorrido até a data em relação ao custo total orçado do empreendimento, em consonância com o avanço físico da obra, assegurando a adequada representação do estágio de conclusão e do valor econômico efetivamente gerado.

Os contratos de venda preveem correção monetária das parcelas a receber, sendo os valores atualizados mensalmente pelo índice INCC-DI, divulgado pela Fundação Getulio Vargas (FGV), até a conclusão da obra, com a entrega da unidade e a emissão do habite-se. A partir desse momento, os saldos remanescentes passam a ser corrigidos pelo IGP-M (também divulgado pela FGV) + juros mensal de 0,5% ou 1% (a depender da data da venda), conforme estabelecido contratualmente.

Optamos por evidenciar que o valor registrado no Ativo possui correspondência no Passivo, uma vez que as vendas são inicialmente registradas com Receita Diferida ou adiantamento de clientes (parcelas já recebidas), e somente levadas a resultado/contas a receber mediante a aplicação do “POC”. Essa abordagem proporciona maior clareza sobre o volume financeiro envolvido na atividade.

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativo Circulante</u>				
Clientes Vendas Cotas	20.018.055	32.629.073	21.053.389	34.145.046
(-) Provisões Distratos	(4.314.220)	(21.925.782)	(4.358.161)	(21.925.782)
	15.703.835	10.703.292	16.695.228	12.219.266
<u>Ativo Não Circulante</u>				
Clientes Vendas Cotas	98.803.486	85.755.946	98.803.486	85.755.946
	114.507.321	96.459.238	115.498.714	97.975.212
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Passivo Circulante</u>				
Obrigações com clientes				
Adiantamento de cliente - POC	2.490.575	464.685	2.490.575	464.685
Adiantamento de Cliente	-	-	105.115	99.764
Distratos a Pagar	24.573	-	24.573	-
	2.515.148	464.685	2.620.263	564.449
<u>Passivo Não Circulante</u>				
Receita Diferida - POC				
Receita Incorrida - Village Itaparica	127.761.580	121.234.490	127.761.580	121.234.490
(-) Receita Apropriada - Village Itaparica	(8.940.039)	(2.849.471)	(8.940.039)	(2.849.471)
(-) Provisão Distratos Village Itaparica	(4.012.335)	(21.410.526)	(4.012.335)	(21.410.526)
	114.809.206	96.974.493	114.809.206	96.974.493

O saldo de Contas a Receber está registrado na conta 'Clientes', com o correspondente registro da receita diferida no passivo. Isso evidencia a diferença entre o resultado financeiro e o societário, com o método de contabilização sendo refletido no Balanço Patrimonial.

Em 2025 é possível perceber uma significativa redução na Provisão de Distratos, da ordem de R\$ 17MM. Isto se deve a uma junção de fatores que vão desde o trabalho interno do time de cobrança, como focar em substituir vendas via boleto (alta inadimplência) pela via cartão de crédito, e mudança no critério para baixar contratos inadimplentes, que antes eram de 210 dias e foi para 91 dias.

Os demais saldos não referenciados como “POC”, correspondem às atividades da controlada.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As contas a receber de clientes da Controladora estão apresentadas abaixo por ano de vencimento, refletindo a expectativa de realização dos recebíveis ao longo do tempo, conforme os prazos contratuais estabelecidos nos contratos de venda, não sendo considerados nesta análise as provisões de distratos. Essa análise permite à Administração acompanhar o perfil de liquidez da carteira e planejar adequadamente o fluxo financeiro futuro:

Aging List por ano de vencimento (Controladora)

2024	R\$ 25.041
2025	R\$ 500.659
2026	R\$ 19.492.355
2027	R\$ 20.846.561
2028	R\$ 20.672.724
2029	R\$ 19.831.561
2030	R\$ 16.945.661
2031	R\$ 13.318.447
2032	R\$ 6.414.705
2033	R\$ 772.829
2034	R\$ 998
	R\$ 118.821.541

5. Estoques

Todos os gastos incorridos na execução das obras são classificados como estoques, os quais representam os imóveis em construção destinados à comercialização, constituindo a mercadoria da Companhia. Os estoques são segregados e controlados por blocos de apartamentos, com identificação vinculada às matrículas de cada terreno. Os gastos comuns a mais de um bloco são registrados na rubrica “Custo Incorrido”, sendo posteriormente rateados e apropriados aos respectivos estoques, conforme critérios técnicos e consistentes.

Os estoques são mensurados ao custo de construção, que inclui custos diretamente relacionados ao empreendimento, tais como materiais, mão de obra, encargos, projetos, serviços técnicos, taxas, encargos financeiros e outros gastos diretamente atribuíveis, e não excedem o seu valor realizável líquido, conforme requerido pelo CPC 16 – Estoques.

À medida que o estoque é reconhecido como Custo pelo método “POC”, conforme nota nº 02 Base de preparação e apresentação, passa a compor a linha “Custo Apropriado POC”.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, o Estoque tem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Estoque- Imóveis em construção</u>				
Matrícula 22.145	7.107.294	7.107.294	7.107.294	7.107.294
Matrícula 22.144	4.426.280	4.426.280	4.426.280	4.426.280
Matrícula 22.147	3.346.888	3.346.888	3.346.888	3.346.888
Matrícula 21.780	800.000	800.000	800.000	800.000
Custo Incorrido	16.266.857	4.877.689	16.266.857	4.877.689
(-) CIV - Custo Apropriado - POC	-2.367.741	-871.852	-2.367.741	-871.852
	<u>29.579.578</u>	<u>19.686.299</u>	<u>29.579.578</u>	<u>19.686.299</u>

O aumento significativo de R\$ 10MM nos Estoques se deu em função do início das obras de fato, com a contratação da empreiteira Paraguaçu. É perceptível também este movimento pela apropriação “POC”, crescendo R\$ 1,5MM ou 171% em relação ao ano anterior (de R\$ 871 mil em 2024 para R\$ 2.368 mil em 2025).

A Administração avalia periodicamente a existência de indicativos de perda nos estoques, por meio da comparação entre o valor contábil e o valor realizável líquido, considerando estimativas de preços de venda, custos estimados para conclusão das obras, e despesas necessárias para a comercialização. Com base nessa avaliação, não foram identificados indícios de desvalorização, razão pela qual não foi necessária a constituição de provisão para perdas em estoques na data-base.

6. Créditos operacionais

Este grupo representa os direitos decorrentes da atividade operacional da Companhia, especificamente as derivadas de vendas e recebimentos, envolvendo diretamente nossos clientes e operadoras de cartão de crédito.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, esta era composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos a Fornecedores	323.277	70.604	326.395	133.500
Cartão Recorrente	510.134	112.166	510.134	112.166
Valores a identificar	1.640	324	224.376	324
	<u>835.051</u>	<u>183.094</u>	<u>1.060.905</u>	<u>245.990</u>

Os adiantamentos a fornecedores referem-se a pagamentos efetuados a novos credores, aguardando-se a apresentação das notas fiscais correspondentes aos serviços prestados ou mercadorias adquiridas, para que seja possível o reconhecimento das despesas equivalentes. Seu aumento de 181% reflete o momento de início e intensificação das obras.

Cartão recorrente indica os valores já pagos pelos clientes, mas ainda não recebidos pela Companhia, estando mantidos pela operadora de cartão aguardando o devido vencimento destes recebíveis. Aumento de 355% impactando não apenas pelo aumento nas vendas, mas também por estratégia interna da Companhia em reduzir as vendas de via boleto, que geravam muito inadimplência/distratos.

Valores a identificar refletem depósitos recebidos e ainda não identificados. Seu aumento de mais de R\$ 220mil é fruto principalmente da centralização das vendas na Eindom House, descontinuando desde 01/12/2025 as novas vendas que antes eram feitas pela parceira Verta Consultoria.

7. Tributos a recuperar

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativo circulante</u>					
IRRF a recuperar	(b)	2.804	2.804	2.804	2.804
IRRF s/ Aplicações Financeiras	(b)	-	-	979	952
IRPJ a Compensar	(a)	73.719	69.905	73.719	69.905
PIS a recuperar	(c)	-	-	185.506	97.882
COFINS a recuperar	(c)	-	-	854.340	450.774
		76.523	72.709	1.117.348	622.317

- a) O saldo a recuperar refere-se à valores apurados como saldo negativo de IRPJ. Este saldo será recuperado e compensado através de Per-Dcomps em futuros exercícios, pois atualmente a Companhia em questão opera em prejuízo fiscal;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- b) Refere-se à IRRF das aplicações financeiras remanescente após compensação na apuração do saldo do IRPJ a pagar de exercícios anteriores;
- c) O crédito de Pis e da Cofins são das aquisições das Salas de vendas, atividade principal da empresa Eindom House Administradora de Imóveis Ltda, tributada pelo Lucro Real. Serão compensados ao longo do período seguinte.

8. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Itaparica Beach Club Ltda	7.590.000	1.115.000	7.590.000	1.117.000
Itaparica Beach Club Participações Ltda	119.992	37.492	119.992	37.492
	<u>7.709.992</u>	<u>1.152.492</u>	<u>7.709.992</u>	<u>1.154.492</u>

O Projeto Itaparica Beach Club, conta com uma sala de vendas, um apartamento modelo e o Pé na Areia (Beach Club), cujo objetivo é a captação de novos clientes. Nesse contexto, a Empresa Eindom Empreendimentos investe recursos financeiros para subsidiar a reestruturação da área, bem como as despesas comerciais e de marketing.

Os aportes efetuados com o objetivo de fortalecimento financeiro das controladas estão registrados no patrimônio líquido como Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), uma vez que não houve, até a data-base, a formalização societária do respectivo aumento de capital, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 17 – Patrimônio Líquido.

Na data-base das demonstrações contábeis, não existem garantias concedidas ou recebidas, nem compromissos assumidos relevantes envolvendo partes relacionadas, além daqueles já divulgados nestas demonstrações. As operações com partes relacionadas são acompanhadas e aprovadas pela Administração da Companhia.

9. Tributos diferidos

Os tributos diferidos representam os efeitos fiscais futuros decorrentes das diferenças temporárias entre os valores contábeis dos ativos e passivos registrados nas demonstrações financeiras e as respectivas bases fiscais utilizadas para fins de apuração dos tributos. Essas diferenças temporárias resultarão em valores a recuperar ou a pagar em exercícios futuros, quando da realização dos ativos ou liquidação dos passivos correspondentes.

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ / CSLL	47.819	8.922	47.819	8.922
PIS / COFINS	51.804	9.665	51.804	9.665
	<u>99.623</u>	<u>18.587</u>	<u>99.623</u>	<u>18.587</u>

Os saldos se mantiveram sem alteração em 2025 em função da Companhia não ter reconhecido ativo fiscal diferido relacionado a prejuízos fiscais e nem bases negativas de CSLL, em razão da ausência de evidência suficiente de geração de lucros tributáveis futuros que suportem a realização desses créditos, e também não foram revertidas provisões com tratamento fiscal distinto.

Os critérios contábeis e fiscais permaneceram alinhados ao longo do período.

10. Investimentos

A consolidação abrange as demonstrações contábeis da Companhia e das seguintes controladas:

Controlada(s)	Participação (%)	Consolidação (%)
Eindom House Administradora de Imóveis Ltda	100	100

A Companhia reconhece a investida controlada, Eindom House Administradora de Imóveis Ltda, em fase operacional desde 2023, pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Eindom House (100%)</u>				
Capital Investido	21.412.764	21.412.764	-	-
Aportes	12.804.405	4.815.816	-	7.766
Equivalência Patrimonial	-30.155.753	-19.589.539	-	-
	<u>4.061.416</u>	<u>6.639.041</u>	<u>-</u>	<u>7.766</u>

11. Imobilizado

O imobilizado é composto por bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da Companhia, utilizados na produção, na administração ou para fins operacionais, e que não se destinam à venda no curso normal dos negócios.

Os ativos imobilizados são reconhecidos ao custo de aquisição ou construção, incluindo gastos diretamente atribuíveis à colocação do ativo em condições de uso, e posteriormente demonstrados líquidos da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, com base nas vidas úteis econômicas estimadas, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e o CPC 27 – Ativo Imobilizado. No caso das salas de vendas e apartamentos modelo, a depreciação é calculada de acordo com o prazo de vigência do contrato.

A movimentação do imobilizado ao longo do exercício está apresentada em quadros específicos, segregados entre:

- Controladora, que reflete os ativos utilizados diretamente em suas atividades administrativas e operacionais; e
- Consolidado, que contempla, adicionalmente, os ativos imobilizados mantidos pelas controladas, eliminados os efeitos de transações intragrupo.

Os mapas de movimentação evidenciam, para cada classe de ativo, os saldos iniciais, adições, baixas, transferências, depreciação do período e saldos finais, permitindo a adequada compreensão da evolução do imobilizado.

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11.1. Movimentação do imobilizado – controladora

	Taxa anual de depreciação (%)	Saldo em 31/12/2024	Adições	Transferências entre contas	Baixas	Saldo em 31/12/2025
<u>Custo</u>						
Móveis e utensílios	10%	93.060	44.607	-	-	137.667
Equipamentos eletrônicos/informática	20%	119.792	1.488	-	-	121.280
Máquinas e Equipamentos	20%	-	59.388	-	-	59.388
Beach Club		1.277.836	-	-	-	1.277.836
CPDA		404.812	-	-	-	404.812
Mall Comercial		2.069.370	-	-	-	2.069.370
Parque Aquático		1.174.206	-	-	-	1.174.206
Terreno		200.000	-	-	-	200.000
		5.339.076	105.483	-	-	5.444.559
<u>Depreciação</u>						
(-) Depreciação acumulada		-69.325	-33.654	-	-	-102.979
Imobilizado líquido		5.269.751	71.829	-	-	5.341.580

O comportamento do imobilizado da Controladora demonstra manutenção e suporte às atividades operacionais, sem alterações significativas na estratégia de investimento em ativos fixos.

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11.2. Movimentação do imobilizado – consolidado

	Taxa anual de depreciação (%)	Saldo em 31/12/2024	Adições	Transferências entre contas	Baixas	Saldo em 31/12/2025
<u>Custo</u>						
Móveis e utensílios	10%	1.287.937	141.759	-	-	1.429.696
Equipamentos eletrônicos/informática	20%	411.649	4.787	-	-	416.436
Máquinas e Equipamentos	20%	-	61.393	-	-	61.393
Sala de Vendas (i)		2.557.371	1.153.821	-	-398.939	3.312.253
Beach Club		1.277.836	-	-	-	1.277.836
CPDA		404.812	-	-	-	404.812
Mall Comercial		2.069.370	-	-	-	2.069.370
Parque Aquático		1.174.207	-	-	-	1.174.207
Terreno		200.000	-	-	-	200.000
Veículos	20%	48.000	-	-	-	48.000
Apartamento Modelo – Salvador		285.343	-	-	-285.343	-
Apartamento Modelo – Sto. Antônio		83.389	-	-	-83.389	-
Apartamento Modelo – Feira de Santana		299.806	-	-	-299.806	-
Apartamento Modelo – Lauro de Freitas		197.429	-	-	-197.429	-
Obras em Andamento – Pé na Areia		3.434.044	499.522	-		3.933.566
		13.731.193	1.861.282	-	-1.264.906	14.327.569

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Depreciação

Moveis e utensílios	-148.940	-149.188	-	-	-298.128
Equipamentos eletrônicos/informática	-98.911	-57.498	-	-	-156.409
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	-3.522.374	-2.986.840	-	-	-6.509.214
Veículos	-6.326	-31.067	-	-	-37.393
	<u>-3.776.551</u>	<u>-3.224.593</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-7.001.144</u>
Imobilizado líquido	<u>9.954.642</u>	<u>-1.363.311</u>	<u>-</u>	<u>- 1.264.906,00</u>	<u>7.326.425</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o imobilizado consolidado foi impactado pela baixa dos apartamentos modelo, anteriormente registrados como ativos de uso operacional, em função da descontinuação da utilização dos imóveis como unidades demonstrativas, com posterior reclassificação ou alienação, conforme aplicável. Os efeitos dessa baixa estão devidamente refletidos no mapa de movimentação do imobilizado consolidado acima, não havendo impacto no imobilizado da Controladora de forma individual.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Redução ao valor recuperável de ativos (impairment)

A Administração avalia periodicamente a recuperabilidade dos ativos imobilizados, bem como sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indiquem que o valor contábil desses ativos possa não ser recuperável, com base na comparação entre o valor contábil e o respectivo valor recuperável.

No exercício, não foram identificados indícios de perda por redução ao valor recuperável. As vidas úteis econômicas e os métodos de depreciação são revisados, no mínimo, anualmente e ajustados, quando necessário, de modo a refletir adequadamente o padrão de consumo dos benefícios econômicos futuros dos ativos.

12. Fornecedores

A rubrica Fornecedores e contas a pagar representa as obrigações da Companhia decorrentes da aquisição de bens e da contratação de serviços no curso normal de suas operações, reconhecidas pelo regime de competência e registradas ao valor nominal, uma vez que não possuem efeitos relevantes de ajuste a valor presente.

Os saldos compreendem, principalmente, fornecedores nacionais, bem como obrigações operacionais específicas, tais como seguros a pagar, aluguéis a pagar e encargos relacionados a meios de pagamento corporativos, quando aplicável. Tais valores são classificados no passivo circulante, por se tratar de obrigações exigíveis no curto prazo.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores Nacionais	317.846	147.929	384.789	220.356
Seguros a Pagar	65.901	-	65.901	777
Aluguéis a Pagar	-	-	76.515	107.183
	<u>383.747</u>	<u>147.929</u>	<u>527.205</u>	<u>328.316</u>

O aumento de 75% em fornecedores nacionais (consolidado) reflete o momento de intensificação e início das obras. A companhia tem a prática em quitar seus fornecedores em no máximo 30 dias da emissão da nota fiscal, o prazo médio é inferior a 30 dias.

A rubrica de Aluguéis a Pagar foi impactada pelo fechamento de algumas salas de venda, conforme nota explicativa nº 01, ocasionando redução de 29%.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Obrigações tributárias

A rubrica Obrigações tributárias compreende os tributos e contribuições devidos pela Companhia e suas controladas, apurados de acordo com a legislação fiscal vigente e reconhecidos pelo regime de competência, independentemente do momento de seu recolhimento.

Os saldos incluem, principalmente, provisões para tributos sobre o resultado (IRPJ e CSLL), tributos sobre o faturamento (PIS e COFINS), tributos retidos na fonte a recolher, ISSQN, bem como obrigações específicas relacionadas a regimes tributários diferenciados, como o Regime Especial de Tributação (RET). As obrigações tributárias são classificadas no passivo circulante, por se tratar de valores exigíveis no curto prazo, exceto quando indicado de forma diversa.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisões de PIS/COFINS	3	46	3	618
Provisões de IRPJ/CSLL	1.952	5.645	1.952	12.063
Provisão de RET	40.428	17.180	40.428	17.180
Impostos Retidos a Recolher	98.094	52.197	102.037	58.416
ISSQN	-	-	32.382	11.970
Tributos diferidos	-	-	-	485
	<u>140.477</u>	<u>75.068</u>	<u>176.802</u>	<u>100.732</u>

Aumento de 76% ocasionado principalmente pela Provisão RET (R\$ +23 mil) refletindo a apuração pelo método “POC” com a evolução da obra, e de R\$ +44 mil de Impostos Retidos, ocasionado pelo maior volume de compras junto a fornecedores, em função do início e intensificação das obras.

14. Empréstimos e financiamentos

Esta rubrica compreende as obrigações financeiras assumidas pela Companhia junto a instituições financeiras, destinadas ao financiamento de suas atividades operacionais e de capital de giro.

Os saldos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquidos dos custos de transação diretamente atribuíveis, e subsequentemente mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros, conforme aplicável.

As obrigações são classificadas no passivo circulante ou não circulante de acordo com os prazos contratuais de vencimento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Banco Bradesco - Nota Comercial	26.414.342	-	26.414.342	-
	<u>26.414.342</u>	<u>-</u>	<u>26.414.342</u>	<u>-</u>

O saldo de empréstimos e financiamentos refere-se à emissão de Notas Comerciais Escriturais, realizada em 15 de novembro de 2025, no montante reconhecido de R\$ 26.414.342. A operação é remunerada à variação de 100% CDI, acrescida de spread anual de + 1,70% a.a., e possui vencimento final em novembro de 2031, com amortização se iniciando a partir de 18 meses contados da liberação.

Como garantia, a Companhia constituiu cessão fiduciária de direitos creditórios vinculados aos recebíveis do Projeto Village Itaparica, os quais transitam por conta vinculada mantida junto ao Banco Bradesco S.A., com mecanismos de retenção em caso de inadimplemento. A operação conta, ainda, com aval prestado investimentospelo HANKOE FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES, representado por sua gestora LORINVEST GESTÃO DE RECURSOS, e é administrada por agente fiduciário, nos termos contratuais.

A operação de emissão das Notas Comerciais Escriturais está sujeita ao cumprimento de covenants de natureza operacional e não financeira, previstos no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, entre outros: (i) manutenção da cessão fiduciária dos direitos creditórios vinculados à operação; (ii) vedação à constituição de ônus ou garantias adicionais sobre os direitos creditórios cedidos, sem a prévia anuência dos titulares das notas; (iii) obrigação de reforço ou substituição das garantias, caso venham a se tornar insuficientes ou ineficazes; e (iv) cumprimento das obrigações de informação e reporte ao agente fiduciário.

O descumprimento de tais obrigações pode ensejar, observados os prazos de cura previstos contratualmente, a caracterização de evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia encontrava-se adimplente com todos os covenants aplicáveis.

15. Retenções técnicas

A rubrica Retenções técnicas representa os valores retidos pela Companhia de fornecedores e prestadores de serviços vinculados à execução de obras, conforme previsto contratualmente, como mecanismo de garantia da adequada execução dos serviços, correção de eventuais não conformidades e cumprimento das obrigações técnicas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Essas retenções correspondem a parcelas do valor faturado que permanecem retidas até a conclusão dos serviços, após a devida avaliação, aceite técnico e/ou encerramento do período de garantia, sendo então liberadas aos fornecedores, desde que atendidas as condições contratuais. Os saldos são registrados no passivo circulante, uma vez que representam obrigações exigíveis condicionadas à conclusão e aprovação dos serviços.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Retenções Técnicas	231.889	-	231.889	-
	<u>231.889</u>	<u>-</u>	<u>231.889</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2025, a Controladora passou a apresentar saldo de R\$ 231.889 na rubrica de retenções técnicas, inexistente em 31 de dezembro de 2024.

O reconhecimento desse saldo está diretamente relacionado ao avanço das obras e à contratação de fornecedores e prestadores de serviços no exercício de 2025, cujos contratos preveem a retenção de parte dos pagamentos como garantia técnica até a finalização e aceite dos serviços executados.

16. Provisão para contingências

A rubrica Provisão para contingências compreende as obrigações estimadas decorrentes de processos e demandas de natureza societária e judicial, para as quais a Administração, com base na avaliação de seus assessores jurídicos, entende ser provável a saída de recursos econômicos para a liquidação das obrigações, sendo possível efetuar uma estimativa confiável do valor envolvido, em conformidade com o CPC 25.

As provisões são constituídas considerando o valor esperado de desembolso, revisadas periodicamente e ajustadas sempre que novos fatos ou decisões processuais indiquem alteração na probabilidade de perda ou no montante estimado.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para Reest. Societária	690.000	690.000	690.000	690.000
Provisões Judiciais	630.502	134.105	630.502	134.105
	<u>1.320.502</u>	<u>824.105</u>	<u>1.320.502</u>	<u>824.105</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O saldo total da provisão para contingências da Controladora aumentou de R\$ 824.105 em 31/12/2024 para R\$ 1.320.502 em 31/12/2025, refletindo, principalmente, os seguintes movimentos:

- Provisão para contingências societárias: manteve-se estável em R\$ 690.000 em ambos os exercícios, indicando ausência de novos eventos relevantes ou reavaliações significativas dessas contingências no período.
- Provisões judiciais: aumento relevante de R\$ 134.105 para R\$ 630.502, decorrente, principalmente, da reclassificação de processos cuja expectativa de perda passou a ser considerada provável, bem como da atualização das estimativas de desembolso com base na evolução processual e em pareceres jurídicos atualizados

17. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido representa a participação residual dos acionistas nos ativos da Companhia após a dedução de todos os seus passivos, sendo composto pelo capital social, adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e resultados acumulados, conforme aplicável.

As movimentações ocorridas no patrimônio líquido ao longo do exercício decorrem, principalmente, de aportes de capital, resultados apurados no período e absorção de prejuízos acumulados, estando devidamente demonstradas na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital Social				
Eindom Participações LTDA	59.507.154	59.507.154	59.507.154	59.507.154
AFAC				
Eindom Participações LTDA	48.738.850	26.870.850	48.738.850	26.870.850
Resultado acumulado				
Exercício Corrente	-14.940.278	-23.002.629	-14.940.278	-23.002.629
Exercícios anteriores	-55.148.100	-29.213.087	-55.148.100	-29.213.087
	<u>38.157.626</u>	<u>34.162.288</u>	<u>38.157.626</u>	<u>34.162.288</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O capital social, integralmente subscrito pela Eindom Participações Ltda., manteve-se estável em R\$ 59.507.154 em 31/12/2025 e 31/12/2024, tanto na Controladora quanto no Consolidado, não tendo ocorrido deliberações de aumento ou redução de capital no exercício.

O saldo de AFAC apresentou aumento relevante, passando de R\$ 26.870.850 em 31/12/2024 para R\$ 48.738.850 em 31/12/2025, refletindo novos aportes realizados pelos acionistas com a finalidade de reforçar a estrutura de capital da Companhia. Esses valores permanecem classificados como AFAC até sua formalização societária, conforme deliberação dos acionistas, não integrando o capital social na data-base.

Os resultados acumulados permanecem negativos, refletindo a fase operacional e os investimentos realizados pela Companhia:

- O resultado do exercício corrente apresentou prejuízo de R\$ 14.940.278 em 2025, inferior ao prejuízo de R\$ 23.002.629 apurado em 2024, indicando redução do prejuízo operacional no período.
- Os prejuízos acumulados de exercícios anteriores aumentaram de R\$ 29.213.088 para R\$ 55.148.100, em função da absorção do resultado negativo do exercício anterior.

A Administração avalia continuamente a estrutura de capital da Companhia, considerando sua estratégia de crescimento, estágio de desenvolvimento dos projetos e necessidade de financiamento, de modo a assegurar a adequada sustentação das operações.

18. Resultado Operacional

O resultado operacional corresponde ao desempenho econômico da Companhia decorrente de suas atividades principais, sendo apurado a partir da receita operacional bruta, e chegando ao Lucro Operacional.

Essa apresentação evidencia a capacidade operacional da Companhia de gerar resultado antes dos efeitos financeiros, tributários e não recorrentes, estando alinhada às práticas contábeis aplicáveis ao setor imobiliário.

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita Operacional Bruta				
Receita - Vendas (Incorporação)	6.049.433	2.490.144	6.049.433	2.490.144
Receitas Comissionamento	-	-	3.130.892	3.204.543
Receitas com Feiras	-	-	101.033	-
Receita de Locação de Imóveis	7.000	4.000	7.000	126.845
Receita de Unidades Distratadas (Incorporação)	1.514.080	16.496	1.514.080	16.496
(-) Deduções da Receita				
Impostos sobre vendas	-131.705	-52.542	-586.912	-520.232
Cancelamentos	-1.193.225	-15.207	-1.193.225	-697.936
Distratos	213.371	-515.256	-1.250.421	-515.256
Receita Líquida de Vendas e Serviços	6.458.954	1.927.635	7.771.880	4.104.604
Custo de Imóveis Vendidos + garantia	1.055.993	-742.631	1.055.993	-742.631
Custo do serviço prestado	0	0	-7.304.082	-4.577.609
	7.514.947	1.185.004	1.523.791	-1.215.636

Observa-se, no exercício de 2025, um impacto positivo no custo reconhecido na Controladora, refletido também no Consolidado, decorrente de uma reconfiguração estratégica do produto imobiliário com o objetivo de otimizar o desempenho comercial. Nesse contexto, unidades originalmente configuradas como apartamentos de 80 m² foram desmembradas em duas unidades de 40 m², cuja soma dos preços de venda supera em mais de 20% o preço praticado anteriormente para a unidade maior. Considerando que os custos de construção permaneceram inalterados, a elevação da receita total resultou em redução proporcional do custo reconhecido, em função da aplicação do método do Percentual de Conclusão (POC) para reconhecimento da receita e do custo correspondente. Esse ajuste explica o reconhecimento de custo líquido positivo no exercício de 2025, refletindo o efeito econômico da reestruturação do produto.

A evolução do resultado operacional em 2025 reflete, principalmente, o crescimento do volume de vendas reconhecidas, a maior movimentação de distratos e cancelamentos, bem como a dinâmica própria do setor imobiliário, em que o reconhecimento de receitas e custos está diretamente ligado ao andamento físico e financeiro dos empreendimentos. A Administração acompanha continuamente esses indicadores, de modo a avaliar a eficiência operacional e a sustentabilidade dos resultados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Outras (despesas)/receitas operacionais

Esta rubrica compreende os gastos e ingressos recorrentes relacionados à estrutura administrativa, comercial e operacional da Companhia, que não se enquadram diretamente na atividade fim, mas que são necessários para a condução das atividades operacionais.

Incluem-se nessa rubrica, principalmente, despesas gerais e administrativas, serviços terceirizados, despesas de marketing e vendas, outras receitas e despesas operacionais, bem como o resultado de equivalência patrimonial, quando aplicável, conforme previsto nos pronunciamentos contábeis vigentes.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Outras (despesas)/receitas operacionais				
Desp. Gerais e administrativas	-4.280.750	-4.755.328	-12.147.370	-10.347.375
Serviços Terceirizados	-4.149.691	-2.785.881	-	-
Desp. Marketing & Vendas	-3.599.932	-2.963.687	-	-
Outras receitas operacionais	99.231	4.931	101.908	44.926
Outras despesas operacionais	-	-	-4.208.440	-11.459.704
Resultado equivalência patrimonial	-10.347.490	-13.731.758	-	-
	<u>-22.278.632</u>	<u>-24.231.723</u>	<u>-16.253.902</u>	<u>-21.762.153</u>

As variações observadas em outras despesas e receitas operacionais refletem, principalmente, a dinâmica da estrutura administrativa e comercial da Companhia, o maior uso de serviços terceirizados e esforços de vendas, bem como a redução de despesas não recorrentes no Consolidado. A Administração acompanha continuamente a evolução dessas despesas, visando assegurar eficiência operacional e adequada alocação de recursos.

20. Resultado financeiro

O resultado financeiro compreende as receitas e despesas decorrentes da gestão financeira da Companhia, incluindo rendimentos de aplicações financeiras, outras receitas financeiras, bem como despesas relacionadas a operações bancárias, encargos financeiros, impostos incidentes sobre operações financeiras e custos associados aos meios de pagamento.

Essa rubrica reflete os efeitos da administração do caixa, da estrutura de endividamento e da utilização de instrumentos financeiros, não estando diretamente vinculada às atividades operacionais principais da Companhia.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	259.921	192.224	259.921	196.763
Outras receitas financeiras	21.167	8.527	24.955	12.159
Despesas financeiras				
IOF	-29.795	-8.777	-30.472	-10.108
Despesas bancárias e com Cartão de Crédito	-111.536	-38.310	-115.770	-53.597
Juros e multa	-3.578	-3.811	-6.240	-2.395
Descontos concedidos	-95.563	-9.782	-96.442	-11.450
Máquinas de cartão	-	-	-21.040	-39.703
	40.616	140.071	14.912	91.669

A melhora do resultado financeiro em 2025 reflete, principalmente, o aumento das receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensado pelo crescimento das despesas bancárias e de meios de pagamento, em linha com o maior nível de atividade da Companhia. A Administração acompanha continuamente a gestão do caixa, buscando otimizar a rentabilidade das aplicações e controlar os custos financeiros associados às operações.

21. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) são reconhecidos pelo regime de competência, compreendendo os tributos correntes apurados no exercício e os tributos diferidos, quando aplicável, decorrentes de diferenças temporárias entre as bases contábeis e fiscais.

A Companhia apresenta regimes tributários distintos entre suas entidades:

- A controladora é optante pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às atividades de incorporação imobiliária, no qual os tributos são calculados sobre a receita bruta, a uma alíquota unificada, independentemente do resultado contábil.
- A controlada, refletida apenas nas demonstrações consolidadas, está enquadrada no regime de Lucro Real, no qual o IRPJ e a CSLL são apurados com base no lucro tributável, ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em razão dessa diferença, a alíquota efetiva do grupo difere da alíquota nominal de 34%, especialmente no consolidado.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita Operacional Bruta				
Receita - Vendas (Incorporação)	6.049.433	2.490.144	6.049.433	2.490.144
Receitas Comissionamento	0	0	3.130.892	3.204.543
Receitas com Feiras	0	0	101.033	0
Receita de Locação de Imóveis	7.000	4.000	7.000	126.845
Receita de Unidades Distratadas (Incorporação)	1.514.080	16.496	1.514.080	16.496
(-) Deduções da Receita	-1.111.559	-583.005	-3.030.558	-1.733.424
Receitas Financeiras	281.088	200.751	284.876	208.922
	<u>6.740.042</u>	<u>2.128.386</u>	<u>8.056.756</u>	<u>4.313.526</u>
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Alíquota efetiva	3,22%	4,56%	2,79%	2,70%
Imposto de Renda e Contribuição Social CORRENTE	-256.896	-104.984	-265.095	-124.204
Imposto de Renda e Contribuição Social DIFERIDO	39.687	8.023	40.016	7.694
IRPJ e CSLL corrente e diferido	<u>-217.209</u>	<u>-96.961</u>	<u>-225.079</u>	<u>-116.510</u>

A despesa de IRPJ e CSLL apresentada nas demonstrações contábeis reflete adequadamente a estrutura societária e tributária do grupo, marcada pela coexistência de regimes distintos. A Administração monitora continuamente as bases fiscais, a recuperação dos tributos diferidos e a aderência às normas tributárias aplicáveis, assegurando a correta mensuração e evidenciação dos tributos sobre o lucro.

22 Instrumentos financeiros

22.1. Categoria de instrumentos financeiros

a) Conceito e política de gestão

Os instrumentos financeiros da Companhia compreendem ativos e passivos que geram direitos e obrigações financeiras, reconhecidos inicialmente ao valor justo e posteriormente mensurados de acordo com a sua classificação contábil, conforme as políticas adotadas e os pronunciamentos contábeis aplicáveis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os ativos financeiros incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e contas a receber de clientes, enquanto os passivos financeiros são representados, substancialmente, por contas a pagar a fornecedores.

A Companhia mantém uma política conservadora de gestão financeira, de modo que todas as aplicações financeiras são realizadas em instrumentos de renda fixa ou fundos atrelados à variação do CDI, com alta liquidez e baixo risco de crédito. Não são utilizadas aplicações em instrumentos derivativos nem em ativos financeiros de maior volatilidade.

b) Classificação e mensuração

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros mensurados ao valor justo:				
Caixa e equivalentes de caixa	63.003	10.953	71.145	19.106
Títulos e Valores mobiliários	21.623.565	3.155.005	21.630.181	3.258.260
	21.686.568	3.165.958	21.701.326	3.277.366
Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado:				
Contas a receber de clientes	114.507.321	96.459.237	115.498.714	97.975.210
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado:				
Contas a pagar a fornecedores	383.747	147.929	527.205	328.316
	158.264.204	102.939.082	159.428.571	104.858.258

Conforme demonstrado no quadro acima:

Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo, por possuírem preços cotados em mercados ativos.

Contas a receber de clientes e contas a pagar a fornecedores são mensuradas pelo custo amortizado, por se tratar de instrumentos financeiros não derivativos com fluxos de caixa contratuais definidos.

A evolução observada nos instrumentos financeiros em 2025 evidencia o fortalecimento da posição de liquidez da Companhia, aliado ao crescimento das operações e à expansão do capital de giro. A Administração acompanha continuamente a exposição aos riscos de mercado, crédito e liquidez, entendendo que, dada a concentração das aplicações em instrumentos atrelados ao CDI, a exposição a riscos financeiros permanece compatível com a estratégia conservadora adotada.

22.2. Risco de liquidez

Risco de liquidez é a mensuração das dificuldades que a Companhia poderá encontrar para cumprir obrigações associadas a seus passivos financeiros, os quais deverão ser liquidados com pagamentos à vista e/ou com outros ativos financeiros.

A abordagem da Administração na gestão de liquidez é garantir, no máximo grau possível, que a Companhia possua capacidade suficiente para cumprir com suas obrigações nas datas dos vencimentos, em condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Tesouraria e a Administração financeira monitoram continuamente as exigências de liquidez da Companhia para assegurar que haja caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. As previsões levam em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia, cumprimento de cláusulas contratuais e o cumprimento de metas internas, conforme plano estratégico.

22.3. Risco de mercado

O risco de mercado em empreendimentos imobiliários refere-se à possibilidade de perdas financeiras ou à variação no valor de mercado de um imóvel devido a fatores externos que afetam a economia, o setor imobiliário ou o comportamento dos investidores. Esse risco pode ser influenciado por vários fatores, incluindo:

- **Variações nos preços imobiliários:** Os preços de venda e aluguel dos imóveis podem sofrer flutuações devido a mudanças nas condições econômicas, como a taxa de juros, inflação, oferta e demanda no mercado imobiliário e políticas governamentais.
- **Mudanças nas taxas de juros:** Taxas de juros mais altas podem aumentar o custo do financiamento, o que pode reduzir a demanda por imóveis e impactar negativamente os investimentos imobiliários.
- **Cenário econômico geral:** A saúde da economia em geral afeta o poder de compra das pessoas e a disposição das empresas em investir, impactando diretamente o mercado imobiliário. Uma recessão ou uma desaceleração econômica pode reduzir a demanda por imóveis.
- **Riscos regulatórios:** Mudanças em leis e regulamentações, como impostos sobre a propriedade, zoneamento urbano ou políticas de financiamento, podem afetar negativamente a rentabilidade de um empreendimento imobiliário.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Variação na demanda: A demanda por imóveis pode ser afetada por mudanças demográficas, como o crescimento populacional ou a migração para diferentes regiões, o que pode impactar tanto o mercado de venda quanto o de aluguel.
- Concorrência e saturação do mercado: A introdução de novos projetos imobiliários pode aumentar a oferta de imóveis, o que pode resultar em uma queda nos preços ou na ocupação de imóveis, afetando o desempenho financeiro de um empreendimento.

Esses fatores podem influenciar o valor de um imóvel ao longo do tempo e representar um risco significativo para investidores, incorporadoras e empresas do setor imobiliário. A gestão cuidadosa do risco de mercado envolve a análise desses fatores e a adoção de estratégias de mitigação, como a diversificação de investimentos e o monitoramento contínuo das condições do mercado.

A Empresa está atenta aos desafios a fim de mitigar riscos de mercado e, para isto, adota os seguintes controles periódicos:

- Estudo de Viabilidade: Realizar um estudo profundo sobre a viabilidade do projeto, considerando tendências de mercado, preferências dos consumidores, infraestrutura local etc.;
- Consultorias e Assessoria: Contar com profissionais de consultoria especializados que ajudam a identificar riscos e a desenvolver planos de mitigação específicos;
- Monitoramento Contínuo: Acompanhar indicadores econômicos, como PIB, taxa de juros e inflação, para ajustar as estratégias de investimento conforme as mudanças no cenário macroeconômico;
- Cenários de Stress Testing: Realizar análises de cenários adversos para entender como o projeto se comportaria em diferentes situações econômicas (recessão, aumento da taxa de juros etc.);
- Controle de Custos Rigoroso: Garantir que os custos de construção, operação e manutenção sejam monitorados de perto para evitar surpresas financeiras;
- Negociação de Contratos: Negociar contratos de fornecimento e construção com cláusulas de proteção contra aumentos inesperados de custo;
- Adequação às Normas Regulatórias: Manter-se atualizado com as leis e regulamentações locais, especialmente aquelas relacionadas a zoneamento, construção e uso de solo;
- Avaliação de Riscos Legais: Analisar possíveis riscos legais relacionados a contratos, licenciamento e disputas com governos ou terceiros.

27.4. Gestão de capital

O objetivo da gestão da estrutura de capital da Companhia é proteger o seu patrimônio e contribuir para a geração de retorno satisfatório aos nossos acionistas. Esse objetivo se baseia nos pilares: apoio a continuidade das operações e garantia da oferta de boas condições para seus colaboradores, bem como adequado e equilibrado atendimento aos anseios das partes interessadas.

28. Seguros

Os seguros contratados são abrangentes para todas as instalações relevantes no site de Vera Cruz.

Abrangência dos seguros: Intempéries, instalações, responsabilidades, roubos, danos elétricos, entre outros.

29. Contingências

A Companhia possui contingências com perdas provisionadas totalizando R\$630.502 (seiscentos e trinta mil quinhentos e dois reais), relacionadas a ações cíveis e trabalhistas. Além disso, existem contingências de natureza remota e outros processos cíveis que não necessitam de provisão constituída até o fim deste exercício.

30. Eventos subsequentes

Em conformidade com o CPC 24 – Evento Subsequente, a Administração avaliou os eventos ocorridos após a data de encerramento do exercício e até a data de autorização para a emissão destas demonstrações contábeis, com o objetivo de identificar fatos que pudessem requerer divulgação ou ajuste.

Em 26 de janeiro de 2026, ocorreu a liberação da 2ª tranche prevista no contrato da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, no montante de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais). A operação é remunerada à variação de 100% do CDI, acrescida de spread anual de 1,95% a.a., possui vencimento final em janeiro de 2032, e prevê o início das amortizações após 18 meses contados da data de liberação.

- Essa liberação não impacta os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025, sendo classificada como evento subsequente sem necessidade de ajuste, e apresenta as mesmas características de garantias e cumprimento de covenants aplicáveis à 1ª série da emissão, conforme descrito na Nota Explicativa nº 14 – Empréstimos e Financiamentos.