

EINDOM PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025

EINDOM PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Diretores da
Eindom Participações S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Eindom Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Eindom Participações S.A. em 31 de dezembro de 2025, assim como o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 individuais e consolidadas". 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 (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que as evidências de auditoria obtidas são suficientes e apropriadas para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Diretoria 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 individuais e consolidadas, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e/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 individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião;
- O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, 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 individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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.

Rio de Janeiro, 20 de maio de 2026.



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

A handwritten signature in blue ink, reading 'Rafael Favacho'.

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

EINDOM PARTICIPAÇÕES LTDA.

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	1.838	38.928	21.703.164	3.316.294	Fornecedores	14	760	1.418	385.549	221.774
Contas a receber	4	-	-	16.863.469	12.219.264	Salários e Encargos Sociais	15	1.412	1.313	14.771	5.253
Estoques	5	-	-	29.579.578	19.686.299	Tributos a Pagar	16	7	13	176.809	100.260
Adiantamentos a fornecedores	6	-	250	376.394	134.074	Outros passivos Circulantes	17	-	-	2.763.549	672.410
Tributos a recuperar	7	58	53	1.117.406	622.371	Tributos Diferidos		-	-	-	485
Despesas antecipadas	8	13.797	13.887	71.823	23.252	Partes Relacionadas	10	-	11.124.035	-	11.124.035
Outros ativos circulantes	9	-	-	617.367	118.863			2.179	11.126.779	3.340.678	12.124.217
		15.693	53.118	70.329.201	36.120.417	Não circulante					
Não circulante						Empréstimos e financiamentos	18	-	-	26.414.342	-
Contas a receber	4	-	-	98.803.486	85.755.946	Outros passivos não circulantes	19	-	-	1.559.048	816.748
Partes Relacionadas	10	-	26.269	7.709.992	1.180.761	Receita Diferida - POC	4	-	-	114.809.206	96.974.493
Despesas antecipadas - LP	8	12.678	25.355	38.365	25.355			-	-	142.782.596	97.791.241
Tributos diferidos	11	-	-	99.623	18.587	Patrimônio líquido					
Investimentos	12	38.157.627	34.162.288	-	-	Capital social	20	92.098.061	58.668.769	92.098.061	58.668.769
Imobilizado	13	49.748	129.712	7.376.174	10.084.355	AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	-	-	-
		38.220.053	34.343.624	114.027.640	97.065.004	Lucro/Prejuízos acumulados		(53.864.494)	(35.398.806)	(53.864.494)	(35.398.806)
								38.233.567	23.269.963	38.233.567	23.269.963
Total do ativo						Total do passivo e patrimônio líquido					
		38.235.746	34.396.742	184.356.841	133.185.421			38.235.746	34.396.742	184.356.841	133.185.421

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

EINDOM PARTICIPAÇÕES LTDA.

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	21	-	-	7.772.037	4.106.714
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	22	-	-	(6.248.246)	(5.320.240)
Prejuízo bruto		-	-	1.523.791	(1.213.526)
Outras (despesas)/receitas operacionais					
Gerais e administrativas	23	(487.200)	(393.285)	(17.192.740)	(10.740.659)
Outras receitas e despesas operacionais	24	-	-	451.639	(11.416.888)
Resultado Equivalência Patrimonial		(14.940.278)	(23.002.629)	-	-
Prejuízo/(lucro) operacional antes do resultado financeiro		(15.427.478)	(23.395.914)	(15.217.310)	(23.371.073)
Receitas financeiras	25	201	651	285.077	209.573
Despesas financeiras	25	(106.010)	(126.309)	(375.974)	(243.562)
Prejuízo antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(15.533.286)	(23.521.572)	(15.308.207)	(23.405.062)
Correntes	26	(18)	(133)	(265.113)	(124.337)
Diferidos	26	-	-	40.016	7.694
Prejuízo líquido do exercício		(15.533.304)	(23.521.705)	(15.533.304)	(23.521.705)
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.					

EINDOM PARTICIPAÇÕES LTDA.

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	(15.533.304)	(23.521.705)	(15.533.304)	(23.521.705)
Total do resultado abrangente	(15.533.304)	(23.521.705)	(15.533.304)	(23.521.705)

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

EINDOM PARTICIPAÇÕES LTDA.

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/ (prejuízos) acumulados	Total
	Capital Social	AFAC	Legal	Estatutária			
Saldos em 31 de dezembro de 2024	58.668.769	-	-	-		(35.398.806)	23.269.963
Aporte de capital	33.429.292	-	-	-		-	33.429.292
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-		(2.932.384)	(2.932.384)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-		(15.533.304)	(15.533.304)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	92.098.061	-	-	-		(53.864.494)	38.233.567

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

EINDOM PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações do fluxo 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				
Prejuízo líquido do exercício antes dos impostos	(15.533.286)	(23.521.572)	(15.308.207)	(23.521.572)
Ajustes p/ reconciliar o resultado do período	-	332.292	(2.932.383)	332.292
Depreciação e amortização	(124.466)	(120.563)	3.349.093	3.309.019
Perda (ganho) na baixa de imobilizados e intangíveis	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	14.940.278	(22.670.338)	-	-
	(717.474)	(45.980.181)	(14.891.497)	(19.880.261)
(Redução)/aumento líquido nos ativos				
Contas a receber	-	-	(17.691.745)	(97.597.884)
Receita diferidas	-	-	17.834.713	96.974.493
Estoques	-	-	(9.893.279)	(2.721.165)
Tributos a recuperar	(5)	(38)	(495.035)	(419.786)
Tributos Diferidos	-	-	(81.036)	(15.666)
Outros ativos e despesas antecipadas	13.016	12.707	(802.404)	107.188
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	26.414.342	-
Fornecedores	(658)	1.418	163.775	(245.585)
Salários e encargos sociais	99	1.313	9.518	(31.882)
IR e CS passivo	-	-	(485)	-
Tributos a pagar	(6)	(7)	76.549	25.166
Debentures	(11.124.035)	11.124.035	(11.124.035)	11.124.035
Outros passivos	-	-	2.825.671	773.594
Impostos pagos	(18)	(133)	(225.097)	(116.643)
	(11.111.607)	11.139.295	7.011.452	7.855.865
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	(11.829.081)	(34.840.886)	(7.880.045)	(12.024.396)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aumento de capital controlada	(21.868.000)	18.469.825	-	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	204.430	240.216	(640.912)	(2.817.783)
	(21.663.570)	18.710.041	(640.912)	(2.817.783)
Caixa líquido (consumido)/proveniente das atividades de investimentos				
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Aporte de capital, deduzido de gastos com emissão de oferta pública	33.429.292	15.900.000	33.429.292	15.900.000
Mútuo a receber - partes relacionadas	26.269	208.341	(6.521.465)	(960.764)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	33.455.561	16.108.341	26.907.827	14.939.236
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(37.090)	(22.504)	18.386.870	97.057
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	38.928	61.432	3.316.294	3.219.237
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	1.838	38.928	21.703.164	3.316.294
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(37.090)	(22.504)	18.386.870	97.057

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

1. Contexto operacional

A Eindom Participações S.A., registrada sob o CNPJ 48.803.998/0001-99, foi constituída em 05 de dezembro de 2022. Sua principal atividade é a realização de holdings de instituições não financeiras. A Companhia é uma Sociedade Anônima.

A empresa é investida pelo Hankoe Fundo de Investimentos e Participações e gerida pela Lorinvest, gestora de ativos presente no Brasil há mais de 70 anos.

1.1. Análise de continuidade operacional

Composição comercial das Salas e Apartamentos Modelo

Salas em operação

Tipo de espaço	Localização
Sala de vendas/Apartamento decorado	Pé na Areia – Village Itaparica
Sala de Vendas	Shopping Bela Vista
Sala de Vendas	Norte Shopping

As Salas de Vendas e os Apartamentos Modelo representam estruturas de apoio às atividades comerciais dos empreendimentos, compostas por gastos necessários à ambientação, montagem e manutenção dos espaços destinados à apresentação do produto ao cliente.

Esses ativos incluem mobiliário, equipamentos, materiais de exposição, ambientação cenográfica e custos operacionais correlatos, utilizados para demonstração, atendimento e suporte ao processo de vendas. Os valores registrados possuem natureza operacional e são apropriados ao resultado conforme sua utilização ao longo do ciclo de comercialização.

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).

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).

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.

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 espera 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 20 de maio de 2026.

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).

A Administração da Companhia atesta que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, 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. A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade da Companhia 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 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.

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 das controladas estão alinhadas com as adotadas pela Companhia.

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

Controladas Diretas	Participação (%)	Consolidação (%)
Eindom Empreendimentos Imobiliários S.A.	100	100

A Companhia reconhece as investidas controladas Eindom Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais e as demonstrações contábeis dessas controladas diretas são consolidadas linha a linha nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia a partir do exercício de 2023.

(ii) Transações eliminadas na consolidação

Saldo 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 decorrentes 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.

Valor justo

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

A Companhia possui duas controladas conforme abaixo:

Na Eindom Empreendimentos Imobiliários S/A, o contas a receber de clientes são reconhecidos mediante o uso do método POC (Percentual de Obra Concluída). 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.

Na Eindom House Administradora de Imóveis Ltda., o contas a receber de clientes são reconhecidas pelo valor justo no momento da venda, e, quando aplicável, ajustadas ao seu valor presente, em conformidade com a NBC TG 12 (Deliberação CVM 564/08) – ajuste a valor presente.

A empresa não constitui Perda de Crédito Esperada (PCE). Após distratos os valores não recebidos são lançados a resultado.

d) Imposto de Renda e Contribuição Social

▪ Imposto de Renda e Contribuição Social - correntes

A despesa de imposto de renda e contribuição social corrente é calculada de acordo com as bases legais tributáveis vigentes no Brasil, na data da apresentação das demonstrações contábeis, que são 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para o imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para a contribuição social sobre o lucro líquido. Periodicamente, a Administração avalia as posições tomadas em relação a questões tributárias que estão sujeitas à interpretação e reconhece provisões quando há expectativa de pagamento de imposto de renda e contribuição social conforme as bases tributárias.

Na Empresa Eindom Empreendimentos Imobiliários S/A, a companhia optou pelo Regime Especial de Tributação (RET). Trata-se de um regime opcional, mas, irretratável enquanto perdurarem os direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis. Como regra, a incorporadora está sujeita a alíquota de 4% que corresponde aos impostos Federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) que é recolhido mensalmente de forma unificada.

e) Investimentos

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

f) Imobilizado

Os ativos imobilizados são avaliados ao custo histórico deduzido de depreciação e perda por redução recuperável acumuladas, quando aplicável. Custo histórico inclui gastos diretamente atribuídos 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.

g) 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.

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.

h) 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.

i) Capital social

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

j) Apuração do resultado

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

- Receita e despesa financeira

A receita de juros é reconhecida em base proporcional ao tempo, levando em consideração o principal em aberto e a taxa efetiva ao longo do exercício até o vencimento, quando se determina que essa receita será apropriada à Companhia, sendo contabilizada na rubrica de receita financeira.

As despesas financeiras abrangem basicamente as despesas com juros sobre multas e atrasos sobre títulos.

k) Mudança nas principais práticas contábeis

- Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC):

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 subtotais 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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Administração da Companhia entende que as normas alteradas e interpretações descritas acima 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.

3. Caixa e equivalentes de caixa

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 contas correntes	-	-	19.129	17.144
Contas correntes bancárias	1	1	1.963	1.962
Aplicações financeiras (equivalentes de caixa)	1.837	38.927	21.682.072	3.297.188
Total	1.838	38.928	21.703.164	3.316.294

Consolidado (Detalhado): O crescimento de 554% em caixa (R\$ 21,7 milhões vs. R\$ 3,3 milhões em 2024) é o indicador mais visível da alavancagem comercial do grupo. Esse influxo não é acidental; é resultado de uma gestão sofisticada de ciclo de caixa: enquanto Empreendimentos reconhece receita por POC (alinhada ao avanço físico de 30% em 2025), o caixa entra imediatamente via adiantamentos de clientes. Isso cria um efeito de alavancagem financeira que financia as próprias obras, reduzindo dependência de capital externo.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Clientes Cotas - Village Itaparica	-	-	20.018.055	32.629.073
(-) Provisão Distratos Village Itaparica	-	-	(4.314.220)	(21.715.530)
Clientes comissionamento	-	-	1.035.334	1.256.116
(-) Provisão de Perda (PDD)	-	-	(43.941)	(205.972)
Antecipações recebidas a serem repassadas (Verta)	-	-	168.241	255.576
Clientes a Receber - CP	-	-	16.863.469	12.219.263
Clientes Nacionais - Village Itaparica LP	-	-	98.803.486	85.755.947
Clientes a Receber - LP	-	-	98.803.486	85.755.947
Receita Diferida - POC (Passivo)	-	-	(114.809.206)	(96.974.493)
Receita Diferida - Passivo	-	-	(114.809.206)	(96.974.493)
Total	-	-	857.749	1.000.717

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Consolidado: o crescimento de 18% nos recebíveis (R\$ 114,8 milhões vs. R\$ 96,9 milhões em 2024) evidencia a alavancagem comercial da Empreendimentos em um mercado de multipropriedade que se consolida pós-pandemia. Esse crescimento não é meramente volumétrico; reflete a maturação do Village Itaparica como destino de investimento, com clientes de maior poder aquisitivo (absorção de 85% das cotas produzidas) e disposição de financiar aquisições via parcelamento.

4.1. Reconhecimento de Receita – Regime RET e Critério POC

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante (cotas e serviços), sem distratos	-	-	20.018.055	32.629.073
Não circulante (cotas e serviços)	-	-	98.803.486	85.755.946
	-	-	118.821.541	118.385.019
Receita incorrida	-	-	(127.761.581)	(121.234.490)
Receita diferida	-	-	8.940.040	2.849.471
	-	-	(118.821.541)	(118.385.019)
Total	-	-	-	-

A Companhia está submetida ao Regime Especial de Tributação – RET, no qual a apuração da receita segue o critério do POC – Percentual de Obra Concluída. Nesse modelo, o reconhecimento contábil e fiscal da receita ocorre de forma proporcional à evolução física do empreendimento, independentemente do fluxo de recebimentos provenientes das unidades comercializadas.

No início do ciclo operacional dos empreendimentos, é usual que os recebimentos antecipem o reconhecimento da receita pelo POC, gerando saldos relevantes na rubrica Adiantamento de Clientes, sem a correspondente evidenciação do saldo de Contas a Receber originado pelas vendas contratadas.

Com o objetivo de aumentar a transparência das informações econômico-financeiras e evidenciar de forma mais fiel o volume total de vendas firmadas com os clientes, a Companhia optou por registrar integralmente os valores a receber, segregando-os entre curto e longo prazo, ainda que o respectivo reconhecimento de receita ocorra futuramente conforme o avanço físico da obra.

Para preservar a adequada representação contábil conforme o regime do POC, foi realizado o equacionamento via passivo, mediante a constituição da rubrica Receita Diferida, que será revertida ao resultado na proporção da evolução física do empreendimento. Esta metodologia garante:

- Efeito nulo no resultado e no patrimônio líquido no momento do registro;
- Adequação ao regime fiscal do RET;

- Melhor aderência ao princípio da competência e da representação fidedigna;
- Maior transparência sobre o montante total das vendas e sua realização no tempo.

Assim, a apresentação simultânea de Contas a Receber e Receita Diferida não altera o desempenho econômico, mas permite aos usuários das demonstrações financeiras visualizar claramente o volume contratado, os recebimentos antecipados e o ritmo de reconhecimento da receita, reforçando a governança e a qualidade informacional.

4.2. Provisão Distratos

A provisão para distratos e perdas prováveis tem como objetivo refletir, de forma tempestiva e prudencial, as estimativas de perdas associadas a rescisões contratuais, distratos e inadimplementos relacionados aos contratos de venda de unidades imobiliárias. O registro decorre da avaliação das circunstâncias que indiquem probabilidade razoável de ocorrência, em conformidade com as práticas contábeis vigentes e com o princípio da representação fidedigna dos ativos.

A metodologia adotada considera o comportamento histórico de cancelamentos, o perfil dos contratos vigentes, a capacidade de adimplemento dos clientes e eventuais sinais de deterioração da recuperabilidade dos valores contratados. Para fins de mensuração, a Companhia realiza:

- Análise sistemática dos contratos com saldo em aberto superior a 90 dias, classificados como de maior risco de inadimplemento;
- Monitoramento das solicitações formais de distrato, independentemente do prazo de atraso;
- Avaliação do saldo contratual remanescente, ponderando estágio de obra, condições de mercado e probabilidade de reversão ou renegociação.

O valor da provisão reflete a melhor estimativa da administração quanto às perdas esperadas, sendo revisado periodicamente para incorporar novas informações, mudanças no comportamento de pagamento, evolução dos empreendimentos e atualizações de políticas internas de crédito e cobrança.

A constituição da provisão é registrada em contrapartida ao resultado, sem efeito no fluxo de caixa imediato, e representa um mecanismo de governança e mitigação de risco, assegurando que os valores apresentados em Ativos (notadamente Contas a Receber) estejam líquidos de perdas esperadas, fortalecendo a qualidade da informação contábil direcionada à tomada de decisão pela administração, credores e demais usuários das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques

Em 31 de dezembro de 2025, a composição do estoque é composta pelas seguintes rubricas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cotas não vendidas	-	-	29.579.578	19.686.299
Total	-	-	29.579.578	19.686.299

Os estoques são apresentados ao custo de aquisição ou de construção, incluindo custos diretos, encargos indiretos atribuíveis aos empreendimentos e demais despesas incorridas para colocar os ativos em sua condição e localização atuais. A mensuração dos estoques observa o limite do Valor Líquido Realizável (VLR), em conformidade com as práticas contábeis vigentes aplicáveis ao setor imobiliário.

A Administração revisa periodicamente os valores registrados em estoque, considerando:

- O estágio físico dos empreendimentos;
- Os preços praticados pelo mercado na região;
- A velocidade de vendas;
- A expectativa de conclusão física e financeira;
- Tendências de custos diretos e indiretos de construção;
- Condições gerais de liquidez e demanda.

Essa metodologia assegura que os estoques estejam refletidos pelo menor valor entre o custo e o valor líquido realizável, em linha com o princípio da representação fidedigna, evitando superavaliação de ativos e garantindo maior transparência na mensuração da posição econômico-financeira da Companhia.

6. Adiantamentos a fornecedores

O saldo da Rubrica de “Adiantamentos a fornecedores” é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos	-	250	376.394	134.074
Total	-	250	376.394	134.074

Os saldos registrados em Adiantamento a Fornecedores referem-se a valores antecipados para aquisição de materiais, serviços e insumos necessários à continuidade operacional dos empreendimentos. Esses adiantamentos são apropriados ao custo dos estoques ou às despesas correspondentes à medida em que os bens ou serviços são efetivamente recebidos.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O aumento de 181% (R\$ 376mil em 2025 contra R\$ 134 mil em 2024) se deve principalmente ao início das obras do Village Itaparica, ocorrido no final de 2025, impactando diretamente no volume transacionado nesta rubrica.

7. Tributos a recuperar

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de tributos a recuperar é composto pelas seguintes rubricas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ a compensar/recuperar	58	53	76.584	72.762
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	976	953
PIS a recuperar	-	-	185.506	97.882
COFINS a recuperar	-	-	854.340	450.774
Total	58	53	1.117.406	622.371

- a) Refere-se à IRRF das aplicações financeiras não compensado na apuração do saldo do IRPJ a pagar de exercícios anteriores.
A Empresa Eindom House Administradora de Imóveis Ltda é tributada no regime do lucro real e o saldo a recuperar refere-se à valores apurados como saldo negativo;
- b) 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.

8. Despesas Antecipadas

Refere-se, essencialmente, aos Seguros contratados pela Companhia, apropriados conforme o período de vigência.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante - seguro	13.797	13.887	71.823	23.252
Não circulante - seguro	12.678	25.355	38.365	25.355
Total	26.475	39.242	110.188	48.607

As Despesas Antecipadas referem-se exclusivamente aos valores pagos antecipadamente a título de prêmios de seguros, registrados conforme a vigência das apólices. Os saldos são apresentados entre curto prazo e longo prazo, de acordo com o período de cobertura remanescente.

A apropriação é realizada pro rata temporis ao longo da vigência das apólices, assegurando que a despesa impacte o resultado no período correspondente ao benefício econômico. Por representarem valores recorrentes e de baixa materialidade, tais saldos não geram efeitos relevantes na posição financeira ou no desempenho da Companhia, permanecendo, contudo, sujeitos aos controles de conciliação e revisão periódica.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Outros ativos circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cartão recorrente	-	-	564.629	112.166
Antecipações de despesa (Paraguaçu)	-	-	50.000	-
Valores a Identificar	-	-	368	1.640
Outros	-	-	2.370	5.057
Total	-	-	617.367	118.863

A rubrica Outros Ativos é composta por valores de natureza operacional e transitória, incluindo:

- Cartões recorrentes, correspondentes às vendas já baixadas operacionalmente, mas cujo repasse financeiro ocorre em até 30 dias, permanecendo no ativo até a efetiva liquidação;
- Valores a identificar, relacionados a recebimentos não classificados no momento do reconhecimento, sujeitos a conciliação e alocação posterior;
- Pagamentos indevidos ou a maior, registrados até sua compensação ou recuperação junto aos fornecedores;
- Antecipações para despesas, vinculadas a adiantamentos pontuais a fornecedores, apropriados ao resultado conforme a realização do bem ou serviço contratado.

Esses valores apresentam caráter não material e de curta maturação, sendo periodicamente conciliados para assegurar a representação fidedigna dos saldos e a adequada alocação às contas definitivas após a confirmação das operações subjacentes.

10. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo não circulante				
Itaparica Beach Club Ltda	-	23.002	7.590.000	1.138.002
Itaparica Beach Club Participações Ltda	-	3.267	119.992	42.759
	-	26.269	7.709.992	1.180.761
Passivo não circulante				
Hankoe Fundo de Investimento em Participações -Debentures	-	11.124.035	-	11.124.035

Os saldos registrados em Ativos a Receber de Partes Relacionadas referem-se a valores concedidos a empresas do mesmo grupo econômico, utilizados como suporte operacional e comercial às atividades da Companhia. Esses mútuos decorrem, principalmente, da estrutura compartilhada entre o empreendimento de multipropriedade e o beach club localizado no mesmo complexo, cuja operação contribui para a atração de fluxo, relacionamento com clientes e suporte às futuras vendas das cotas.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores são formalizados por instrumentos de mútuo, não possuem natureza comercial direta e representam recursos de curto ciclo, sujeitos a liquidação conforme o planejamento financeiro intragrupo. A Companhia avalia periodicamente a recuperabilidade desses créditos, assegurando sua representação fidedigna e aderência às práticas contábeis aplicáveis às transações com partes relacionadas.

O saldo registrado em Passivo Não Circulante de Partes Relacionadas refere-se a debêntures emitidas pela Companhia, totalmente quitadas em 2025, cuja liquidação foi seguida de capitalização dos valores, convertendo-as em Aporte de Capital pelos acionistas.

11. Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PIS	-	-	9.215	1.719
COFINS	-	-	42.589	7.946
IRPJ	-	-	31.381	5.855
CSLL	-	-	16.438	3.067
Total	-	-	99.623	18.587

Os tributos diferidos referem-se aos efeitos fiscais temporários decorrentes do reconhecimento, na contabilidade, dos créditos a receber de clientes a faturar, enquanto a apuração tributária é realizada pelo regime de caixa. Como a tributação somente ocorre no momento do efetivo recebimento, forma-se uma diferença temporária entre o critério contábil (regime de competência) e o critério fiscal (regime de caixa), resultando no reconhecimento de tributos diferidos no ativo ou passivo, conforme aplicável.

12. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social investido	59.507.154	59.507.154	-	-
Eindom Empreendimentos Imobiliários S /A.	59.507.154	59.507.154	-	-
Aporte de Capital (AFAC)	48.738.850	26.870.850	-	-
Eindom Empreendimentos Imobiliários S /A.	48.738.850	26.870.850	-	-
Equivalência patrimonial	(70.088.377)	(52.215.716)	-	-
Eindom Empreendimentos Imobiliários S /A.	(70.088.377)	(52.215.716)	-	-
	38.157.627	34.162.288	-	-

Os investimentos da Companhia em suas controladas, diretas e indiretas, são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, conforme práticas contábeis vigentes. Nesse método, a participação societária é ajustada periodicamente pela variação do patrimônio líquido das investidas, proporcional à fração detida pela Companhia. Os efeitos decorrentes dessa atualização são reconhecidos na demonstração do resultado como Equivalência Patrimonial, refletindo o desempenho econômico das controladas no período.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Imobilizado

O Imobilizado é composto por veículos, máquinas, móveis, equipamentos eletrônicos, terrenos e salas de vendas, registrados ao custo de aquisição, deduzidos da depreciação acumulada quando aplicável.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Veículos	-	-	48.000	48.000
Máquinas e Equipamentos	-	-	61.392	-
Móveis, Uten. Elétricos, Instalações	25.879	12.893	1.455.574	1.300.830
Equipamentos Eletrônicos / Informática	32.426	910	448.862	412.558
Apartamento Modelo versão - Feira de Santana	-	-	-	299.806
Apartamento Modelo versão - Lauro de Freitas	-	-	-	197.429
Apartamento Modelo versão - Salvador	-	-	-	285.343
Apartamento Modelo versão - Sto. Antonio	-	-	-	83.389
Sala de Vendas Instalações	-	-	2.191.964	1.919.572
Sala de Vendas - Shopping Bela Vista	-	-	322.466	238.860
Sala de Vendas - Shopping Bahia	-	-	-	272.392
Sala de Vendas - Shopping Paralela	-	-	-	126.547
Sala de Vendas - Shopping Salvador	-	-	507.220	-
Sala de Vendas - Norte Shopping	-	-	290.637	-
Área 8 - Matrícula 21.778 - Terreno	-	-	200.000	200.000
Área 3 - Matrícula 22.146 - Beach Club	-	-	1.277.836	1.277.836
Área 5 - Matrícula 22.148 - CPDA	-	-	404.813	404.813
Área 6 - Matrícula 22.149 - Mall Coml	-	-	2.069.370	2.069.370
Área 7 - Matrícula 22.150 - P. Aquático	-	-	1.174.206	1.174.206
Benfeitoria em Imóveis de Terceiros	237.600	237.600	237.600	237.600
Obras em Andamento - Pé na Areia	-	-	3.933.567	3.434.046
	295.905	251.403	14.623.507	13.982.597
(-) Veículos	-	-	(15.926)	(6.326)
(-) Máquinas e Equipamentos	-	-	(999)	-
(-) Móveis, Utensílios Elétricos	(4.133)	(2.416)	(302.260)	(151.356)
(-) Equip. Eletrônicos / Informática	(4.425)	(155)	(181.335)	(99.066)
(-) Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	(237.599)	(119.120)	(6.746.813)	(3.641.494)
	(246.157)	(121.691)	(7.247.333)	(3.898.242)
	49.748	129.712	7.376.174	10.084.355

O saldo total supera R\$ 10 milhões, refletindo os ativos essenciais às operações da Companhia.

As variações observadas no período concentram-se, principalmente, nas Salas de Vendas, que passam por renovações e substituições periódicas devido ao uso contínuo e à necessidade de atualização dos ambientes para atração de novos leads e suporte ao desempenho comercial. Os demais grupos de ativos mantiveram comportamento estável, sem movimentações relevantes.

EINDOM PARTICIPAÇÕES S.A.

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

12.1.Movimentação do imobilizado

	Taxa anual de depreciação (%)	Saldo em 31/12/2024	Adições	Transferências entre contas	Baixas	Saldo em 31/12/2025
Custo						
Veículos	20%	48.000	-	-	-	48.000
Máquinas e Equipamentos	10%	-	61.392	-	-	61.392
Móveis, Uten. Elétricos, Instalações	20%	1.300.830	155.751	-	(1.006)	1.455.575
Equipamentos Eletrônicos / Informática		412.558	41.903	-	(5.599)	448.862
Apartamento Modelo versão - Feira de Santana		299.806	-	-	(299.806)	-
Apartamento Modelo versão - Lauro de Freitas		197.429	-	-	(197.429)	-
Apartamento Modelo versão - Salvador		285.343	-	-	(285.343)	-
Apartamento Modelo versão - Sto. Antonio		83.389	-	-	(83.389)	-
Sala de Vendas Instalações		1.919.572	272.392	-	-	2.191.964
Sala de Vendas - Shop Bela Vista		238.860	83.606	-	-	322.466
Sala de Vendas - Shopping Salvador		-	507.220	-	-	507.220
Sala de Vendas - Norte Shopping		-	290.637	-	-	290.637
Sala de Vendas - Shopping Bahia		272.392	-	-	(272.392)	-
Sala de Vendas - Shopping Paralela		126.547	-	-	(126.547)	-
Área 8 - Matrícula 21.778 - Terreno		200.000	-	-	-	200.000
Área 3 - Matrícula 22.146 - Beach Club		1.277.836	-	-	-	1.277.836
Área 5 - Matrícula 22.148 - CPDA		404.813	-	-	-	404.813
área 6 - Matrícula 22.149 - Mall Coml		2.069.370	-	-	-	2.069.370
Área 7 - Matrícula 22.150 - P. Aquático		1.174.206	-	-	-	1.174.206
Benfeitoria em Imóveis de Terceiros		237.600	-	-	-	237.600
Obras em Andamento - Pé na Areia		3.434.046	499.520	-	-	3.933.566
		13.982.597	1.912.421	-	(1.271.511)	14.623.507
Depreciação						
Veículos		(6.326)	(9.600)	-	-	(15.926)
Máquinas e Equipamentos		-	-	-	-	-
Móveis e utensílios		(151.356)	(137.034)	-	-	(288.390)
Equipamentos eletrônicos/informática		(99.066)	(57.498)	-	-	(156.564)
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros		(3.641.494)	(3.144.961)	-	2	(6.786.453)
		(3.898.242)	(3.349.093)	-	2	(7.247.333)
Imobilizado líquido		10.084.355	(1.436.672)	-	(1.271.509)	7.376.174

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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.

14. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Fornecedores na Participações	760	1.418	760	1.418
Saldo Fornecedores na Empreendimentos	-	-	317.846	147.929
Saldo Fornecedores na House	-	-	64.666	71.471
Saldo Fornecedores na Entretenimentos	-	-	2.277	956
Total	<u>760</u>	<u>1.418</u>	<u>385.549</u>	<u>221.774</u>

A conta Fornecedores refere-se, essencialmente, às obrigações decorrentes da aquisição de serviços e insumos necessários às atividades da Companhia. Os saldos abrangem pagamentos a realizar por serviços diversos, incluindo projetos de arquitetura e engenharia, bem como materiais de escritório, despesas administrativas e custos pré-operacionais vinculados aos empreendimentos. Os valores são reconhecidos conforme a efetiva contratação e contabilizados até sua liquidação, compondo passivos operacionais de curto ciclo.

15. Salários e encargos sociais

A composição de salários e encargos sociais é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FGTS a pagar	-	-	1.376	-
INSS - DCTFWeb	1.412	1.313	10.982	5.253
Provisão para Férias	-	-	1.776	-
Provisão para FGTS sobre Férias	-	-	142	-
Provisão para INSS sobre Férias	-	-	495	-
Total	<u>1.412</u>	<u>1.313</u>	<u>14.771</u>	<u>5.253</u>

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As Obrigações Trabalhistas a Pagar compreendem essencialmente os valores relacionados ao FGTS a recolher e às provisões de férias e 13º salário, registrados conforme o regime de competência. Os saldos apresentam baixa materialidade e refletem apenas montantes residuais referentes ao período, não representando impacto relevante na posição financeira da Companhia. Esses valores são periodicamente atualizados e liquidados conforme os prazos legais aplicáveis.

16. Tributos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PIS a pagar	-	-	-	115
COFINS a pagar	-	-	-	503
CSLL a pagar	7	13	1.963	8.066
IRPJ a pagar	-	-	3	4.009
RET a pagar	-	-	40.428	17.180
ISSQN a pagar	-	-	32.382	11.970
Tributos a pagar	7	13	74.776	41.843
CSRF a retidos a recolher	-	-	35.009	33.825
INSS a retidos a recolher	-	-	37.473	11.773
IRRF a retidos a recolher	-	-	8.124	7.798
ISSQN a retidos a recolher	-	-	21.427	5.021
Tributos retidos a recolher	-	-	102.033	58.417
Total	7	13	176.809	100.260

A rubrica Tributos a Pagar é composta pelas obrigações fiscais correntes da Companhia, segregadas entre tributos próprios e tributos retidos de terceiros. Os tributos próprios referem-se aos encargos incidentes sobre as operações da Companhia e são apurados conforme a legislação aplicável. Já os tributos retidos de terceiros correspondem às retenções efetuadas sobre pagamentos a fornecedores e prestadores de serviços, cujo recolhimento é realizado pela Companhia na qualidade de responsável tributária. Os saldos apresentam natureza operacional e de curta maturação, sendo liquidados dentro dos prazos legais vigentes.

17. Outros passivos circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos de clientes	-	-	2.595.689	564.449
Aluguéis a pagar	-	-	76.516	107.183
Seguros a pagar	-	-	65.901	778
Distratos a pagar	-	-	25.443	-
Total	-	-	2.763.549	672.410

A rubrica Outros Passivos é composta por obrigações operacionais de menor materialidade, abrangendo valores referentes a aluguéis, seguros e distratos ainda não liquidados. O único saldo de relevância é o Adiantamento de Cliente POC, que decorre do reconhecimento contábil das vendas pelo método do Percentual de Obra Concluída, não representando adiantamento financeiro efetivo, uma vez que não há ingresso de recursos no caixa. Esse valor será revertido proporcionalmente ao avanço da obra, preservando a adequada confrontação entre receita e execução do empreendimento.

18. 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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Banco Bradesco - Nota Comercial LP	-	-	26.414.342	-
Total	-	-	26.414.342	-

O saldo de empréstimos e financiamentos refere-se à emissão de Notas Comerciais Escriturais, realizada pela controlada Eindom Empreendimentos Imobiliários S/A 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 por esta controlada junto ao Banco Bradesco S.A., com mecanismos de retenção em caso de inadimplemento. A operação conta, ainda, com aval prestado pelo HANKOE FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES, representado por sua gestora LORINVEST GESTÃO DE RECURSOS, e é administrada por agente fiduciário, nos termos contratuais.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

19. Outros passivos não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Recebimento a identificar	-	-	3.344	-
Retenções Técnicas	-	-	231.889	-
Provisão p/Reestruturação Societária	-	-	690.000	690.000
Previsão Contrato Rezeke & Azzi Advogados	-	-	-	21.909
Provisão Para Contingências Cíveis	-	-	630.502	104.429
Provisões para Garantia	-	-	3.313	410
Total	-	-	1.559.048	816.748

A rubrica Outros Passivos é composta essencialmente por provisões de despesas, retenções técnicas decorrentes de obrigações contratuais e legais, e valores a identificar, estes últimos relacionados a montantes registrados temporariamente até a conclusão dos procedimentos de conciliação e classificação definitiva. Os saldos possuem natureza operacional e de curta maturação, sendo revisados periodicamente para assegurar sua adequada mensuração, bem como a correta alocação às contas específicas após a validação das operações subjacentes.

20. Patrimônio líquido

A composição do PL – Patrimonio Líquido está representada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Capital social	92.098.061	58.668.769	92.098.061	58.668.769
Prejuízos acumulados	(53.864.494)	(35.398.806)	(53.864.494)	(35.398.806)
Total	38.233.567	23.269.963	38.233.567	23.269.963

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20.1. Capital social

Em 2024 o capital social é de R\$ 92.098.061 dividido em 92.098.061 (noventa e dois milhões, noventa e oito mil e sessenta e uma) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Cada ação ordinária dá direito a um voto na Assembleia Geral.

21. Receitas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita - Vendas (Incorporação)	-	-	6.049.433	2.506.640
Receita de Locação de Imóveis	-	-	7.000	126.845
Receita de Unid. Distratadas (Incorp.)	-	-	1.514.080	-
Receitas Comissionamento	-	-	3.130.892	3.204.543
Receitas com Feiras	-	-	10.000	-
Receita Day Use	-	-	91.033	-
Outras receitas	-	-	86.301	2.110
	-	-	10.888.739	5.840.138
Impostos, Provisão de Perdas, Cancelamentos	-	-	(3.116.702)	(1.733.424)
Total	-	-	7.772.037	4.106.714

- (i) Receitas provenientes dos pagamentos realizados por clientes à Eindom Empreendimentos Imobiliários S.A., reconhecidas conforme o método de percentagem completada (POC – Percentage of Completion);
- (ii) Corretagem – São Receitas oriundas da gestão através das vendas da Eindom House Administradora de Imóveis Ltda.;
- (iii) Impostos Diferidos – A contabilidade é regida por competência e a tributação por regime de caixa, logo, a diferença entre a base tributária por caixa e por competência é registrado como Tributo Diferido.

22. Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

Na consolidação, os Custos refletem a natureza distinta das operações das controladas. Na Eindom Empreendimentos, os valores referem-se predominantemente ao Custo de Obras em Andamento, abrangendo todos os gastos diretamente relacionados à construção e ao desenvolvimento dos empreendimentos. Já na Eindom House, atuante como imobiliária, houve alteração na política de registro, passando-se a reconhecer os gastos comerciais — antes classificados como despesas — como Custo, por estarem diretamente vinculados à geração das vendas. Além disso, compõem os custos os gastos necessários para manutenção das Salas de Vendas, essenciais ao suporte do processo comercial.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo de mercadoria	-	-	1.055.993	(740.135)
Custo de serviço prestado.	-	-	(7.304.239)	(4.580.105)
Total	-	-	(6.248.246)	(5.320.240)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Despesas gerais e administrativas

As Despesas Gerais e Administrativas representam os gastos incorridos na gestão e operação da Companhia, abrangendo pessoal administrativo, honorários, serviços terceirizados, aluguel, utilidades, materiais de escritório, tecnologia da informação, viagens, entre outros custos necessários ao suporte das atividades corporativas. Tais despesas são essenciais para a manutenção da estrutura administrativa, garantindo o funcionamento contínuo e a governança do negócio.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pessoal	65.578	15.514	65.578	317.478
Terceiros (-*)	9.771	7.060	3.593.823	6.429.516
Viagens e Estádias	-	-	236.130	346.688
Aluguéis	186.605	154.141	27.104	444.096
Gastos Diversos	30.220	27.897	227.646	443.773
Concessionária	15.787	14.198	50.383	30.667
Manutenção / Conservação	37.089	28.823	691.648	714.337
Recursos Humanos	-	9.060	34.513	47.304
Outras Despesas Operacionais_(-**)	139.400	136.342	10.386.742	628.542
Benefícios	-	-	791.426	593.126
Tecnologia da Informação	2.750	250	411.970	517.628
Jurídico	-	-	675.777	227.504
Total	<u>487.200</u>	<u>393.285</u>	<u>17.192.740</u>	<u>10.740.659</u>

24. Outras Receitas e Despesas Operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Outras Receitas e Despesas operacionais	-	-	451.639	(11.416.888)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>451.639</u>	<u>(11.416.888)</u>

No exercício 2025, a Companhia não apresentou abertura detalhada das Outras Receitas e Despesas Operacionais, uma vez que não há comparabilidade com o exercício anterior. Isso ocorre porque, após a reestruturação da Eindom House, todas as despesas relacionadas a marketing, comercial, operações e consultoria estratégica passaram a ser classificadas como Custo, em razão de sua vinculação direta ao processo de venda.

Essa mudança de critério contábil provocou a redução do saldo desta rubrica de R\$ 11,4 milhões para R\$ 452 mil, ao mesmo tempo em que gerou uma variação inversa nos Custos, que passaram de R\$ 5,3 milhão para R\$ 6,2 milhões. Assim, a ausência de abertura neste ano decorre da inconsistência conceitual e quantitativa para fins de análise comparativa, dado que os gastos passaram a ser registrados em outro grupo de contas para refletir adequadamente sua natureza operacional.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Descontos obtidos	-	-	2.362	829
Taxa Distrato	-	-	-	1.001
Juros Auferidos	-	-	21.833	10.329
Rend. Ap. Financeiras (NC Bradesco)	201	651	260.881	197.414
Receitas Financeiras	201	651	285.076	209.573
Aluguel Máquinas de Cartão	-	-	(4.350)	(39.703)
Atualização IPCA Debêntures	(105.257)	(124.035)	(105.257)	(124.035)
Desconto Concedido (Multi amigo)	-	-	(31.500)	-
Descontos concedidos	-	-	(64.942)	(11.450)
Despesas bancárias	(485)	(2.027)	(24.661)	(25.050)
IOF	(268)	(247)	(30.740)	(10.355)
Juros e multas	-	-	(6.240)	(32.969)
Tarifa c/ Cartão	-	-	(108.283)	-
Desp. Financeira	(106.010)	(126.309)	(375.973)	(243.562)
Total	(105.809)	(125.658)	(90.897)	(33.989)

O Resultado Financeiro apresentou saldo negativo, reflexo principalmente das taxas incidentes sobre operações com cartão de crédito, que superaram a receita obtida com aplicações financeiras. Embora as aplicações constituam a maior fonte de receita financeira, o efeito das tarifas (MDR, antecipações e encargos das operadoras) gerou despesa líquida no período.

26. Imposto de Renda e Contribuição Social

A seguir, apresentamos a composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita - Vendas (Incorporação)	-	-	6.049.433	2.506.640
Receita de Locação de Imóveis	-	-	7.000	126.845
Receita de Unid. Distratadas (Incorp.)	-	-	1.514.080	-
Receitas Comissionamento	-	-	3.130.892	3.204.543
Receitas com Feiras	-	-	10.000	-
Receita Day Use	-	-	91.033	-
Outras receitas	-	-	86.301	2.110
(-) Impostos, Provisão de Perdas, Cancelamentos	-	-	(3.116.702)	(1.733.424)
Receitas financeiras	201	651	285.077	209.573
Total de Receita	201	651	8.057.114	4.316.287
Alíquota Nominal	34%	34%	34%	34%
Alíquota Efetiva	9%	20%	3%	3%
IRPJ e CSLL corrente	(18)	(133)	(265.113)	(124.337)
IRPJ e CSLL diferido	-	-	40.016	7.694
IRPJ e CSLL corrente e diferido	(18)	(133)	(225.097)	(116.643)

27. Instrumentos financeiros

27.1. Categorias de Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são classificados de acordo com sua natureza e finalidade, observando os critérios previstos nas normas contábeis aplicáveis. A composição e classificação por categoria encontram-se demonstradas na tabela específica desta nota, refletindo os ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo, conforme aplicável.

27.2. Risco de liquidez

O risco de liquidez representa a possibilidade de a Companhia não possuir recursos suficientes para liquidar suas obrigações financeiras nos prazos contratados. A Administração adota política conservadora de gestão de liquidez, assegurando níveis adequados de caixa e equivalentes de caixa para suportar as operações, inclusive sob cenários adversos.

A administração financeira e a Tesouraria monitoram continuamente o fluxo de caixa, considerando:

Esse acompanhamento garante que a Companhia mantenha capacidade financeira estável para honrar seus compromissos, sem exposição desnecessária a riscos de curto prazo.

27.3. Risco de Mercado

O risco de mercado nos empreendimentos imobiliários decorre de variações em fatores econômicos, regulatórios e setoriais que podem impactar preços, margens e a atratividade dos produtos. Entre os principais fatores que podem afetar o desempenho estão:

- Flutuações no preço de venda e locação de imóveis;
- Variações nas taxas de juros, que afetam demanda e custo de financiamento;
- Condições macroeconômicas (inflação, PIB, desemprego);
- Alterações regulatórias, incluindo tributação, zoneamento e licenciamento;
- Mudanças demográficas e comportamentais que afetam a demanda;
- Aumento da concorrência e saturação de mercado;
- Velocidade de comercialização e dinâmica de geração de leads.

Para mitigar esses riscos, a Companhia adota práticas estruturadas de gestão, incluindo:

- Estudos de viabilidade aprofundados antes de cada lançamento;
- Consultorias especializadas para análises estratégicas;
- Monitoramento econômico contínuo;
- Testes de estresse para diferentes cenários;
- Controle rígido de custos de obra e operação;
- Renegociação contratual quando aplicável;
- Revisão periódica das estratégias comerciais.

Essa abordagem permite resiliência operacional, ajustando rapidamente as estratégias ao contexto econômico e de mercado.

27.4. Gestão de Capital

A política de gestão de capital da Companhia visa:

- Proteger o patrimônio;
- Assegurar continuidade operacional;
- Manter estrutura de capital sólida e equilibrada;
- Garantir condições adequadas para colaboradores e fornecedores;
- Gerar retorno sustentável aos acionistas.

A Companhia monitora indicadores de alavancagem, liquidez, fluxo de caixa operacional e necessidade de capital de giro, preservando disciplina financeira e alinhamento com seu plano estratégico.

28. Seguros

A Companhia mantém apólices de seguros compatíveis com os riscos inerentes às suas operações, contratadas para o exercício de 2025. As coberturas abrangem, entre outros, riscos patrimoniais, operacionais e de responsabilidade civil, conforme práticas usuais do setor. Os valores segurados refletem a exposição relevante identificada pela Administração.

29. Contingências

A Companhia e suas controladas não possuem contingências classificadas como prováveis, possíveis ou remotas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 e 2024. Assim, não foi constituída provisão para perdas e não há divulgação adicional de passivos contingentes, conforme os critérios estabelecidos pelo CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

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.

A Companhia concluiu a reestruturação completa do modelo comercial, internalizando a área de vendas antes terceirizada. A partir de 2026, toda a comercialização passou a ser realizada integralmente pela equipe própria, eliminando o pagamento de comissionamento para comercializadora externa e permitindo maior controle sobre a estratégia comercial, gestão de leads, produtividade e margem operacional. Tais iniciativas fortalecem a autonomia operacional, melhoram a captura de margem nas vendas e contribuem para a sustentabilidade financeira da Companhia no ciclo subsequente.

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.