

EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE  
IMÓVEIS LTDA.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e  
consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2025

EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2025

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

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 House Administradora de Imóveis Ltda.  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Eindom House Administradora de Imóveis Ltda (“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 House Administradora de Imóveis Ltda., em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus 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 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 that reads 'Rafael Favacho'.

Rafael Favacho Pereira da Silva  
Contador CRC 1 RJ 106634/O-3

# EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

## Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Nota explicativa	Consolidado		Controladora		Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Consolidado		Controladora	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	36.733	46.569	64.758	111.408	Fornecedores	10	64.666	71.471	66.943	72.427
Contas a receber	4	1.159.634	1.301.441	1.159.634	1.305.721	Salários e Encargos Sociais	11	10.535	1.313	11.947	2.626
Adiantamentos a fornecedores	5	53.118	62.970	53.118	63.220	Tributos Diferidos		-	-	-	485
Tributos a recuperar	6	1.040.822	549.609	1.040.824	549.609	Tributos a Pagar	12	36.322	17.473	36.325	25.179
Despesas antecipadas	7	1.457	7.259	1.457	7.259	Outros Passivos	13	182.501	207.725	182.501	207.725
Outros ativos circulantes	8	54.495	5.312	54.495	5.356			294.024	297.982	297.716	308.442
		<u>2.346.259</u>	<u>1.973.160</u>	<u>2.374.286</u>	<u>2.042.573</u>	<b>Não circulante</b>					
<b>Não circulante</b>						Mútuo partes relacionadas		-	-	-	-
Empréstimos com pessoas Ligadas		-	2.000	-	2.000	Patrimônio líquido		-	-	-	-
Investimentos		24.335	66.720	-	7.766	Capital social	14	21.412.764	21.412.764	21.412.764	21.412.764
Imobilizado	9	1.984.846	4.684.891	1.984.846	4.684.892	AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	14	12.804.405	4.815.816	12.804.405	4.815.816
		<u>2.009.181</u>	<u>4.753.611</u>	<u>1.984.846</u>	<u>4.694.658</u>	Prejuízos acumulados		(30.155.753)	(19.799.791)	(30.155.753)	(19.799.791)
						Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da Controladora		4.061.416	6.428.789	4.061.416	6.428.789
<b>Total do ativo</b>		<u>4.355.440</u>	<u>6.726.771</u>	<u>4.359.132</u>	<u>6.737.231</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>4.355.440</u>	<u>6.726.771</u>	<u>4.359.132</u>	<u>6.737.231</u>

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

# EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

## Demonstrações do resultado

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	15	1.220.789	1.856.609	1.313.083	1.968.827
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados (Prejuízo)/lucro bruto	16	(7.304.239)	(4.579.718)	(7.304.239)	(4.579.718)
		(6.083.450)	(2.723.109)	(5.991.156)	(2.610.891)
Outras receitas/(despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	17	(5.021.431)	(5.656.291)	(5.067.386)	(5.680.843)
Desp. com Marketing	17	-	(3.931.890)	(36.322)	(3.960.838)
Desp. Comerciais	17	-	(2.348.769)	-	(2.351.769)
Outras receitas e despesas Operacionais		-	63.173	-	30.931
Outras receitas e despesas não operacionais		780.951	700.331	780.950	700.331
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(10.323.931)	(13.896.555)	(10.313.914)	(13.873.079)
Receitas financeiras	18	3.288	7.112	3.788	7.192
Despesas financeiras	18	(26.847)	(52.567)	(29.492)	(56.574)
Prejuízo antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(10.347.490)	(13.942.010)	(10.339.618)	(13.922.461)
Correntes	19	-	-	(8.200)	19.220
Diferidos	19	-	-	328	329
Prejuízo líquido do exercício		(10.347.490)	(13.942.010)	(10.347.490)	(13.942.010)

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

# EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

Demonstrações do resultado abrangente

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	(10.347.490)	(13.942.010)	(10.347.490)	(13.942.010)
Total do resultado abrangente	(10.347.490)	(13.942.010)	(10.347.490)	(13.942.010)

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

# EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

	Capital Social	AFAC	Lucros líquidos/ (prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	21.412.764	4.815.816	(19.799.791)	6.428.789
Aporte de capital	-	7.988.589	-	7.988.589
Ajuste de exercício anterior	-	-	(8.472)	(8.472)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(10.347.490)	(10.347.490)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	<u>21.412.764</u>	<u>12.804.405</u>	<u>(30.155.753)</u>	<u>4.061.416</u>

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

# EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

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 do exercício antes dos impostos	(10.347.490)	(13.942.010)	(10.339.619)	(13.922.462)
Depreciação e amortização	3.190.973	3.158.977	3.190.973	3.158.977
	(7.156.517)	(10.783.033)	(7.148.646)	(10.763.485)
Aumento líquido/(redução) nos ativos				
Contas a receber	141.807	(924.115)	146.087	(928.395)
Tributos a recuperar	(491.213)	(404.307)	(491.216)	(404.307)
Tributos Diferidos	-	-	329	(329)
Outros ativos e despesas antecipadas	(31.529)	82.921	(31.234)	82.626
Investimentos	42.384	(66.720)	7.766	(7.766)
Fornecedores	(6.805)	(297.755)	(5.484)	(296.799)
Salários e encargos sociais	9.222	(17.038)	9.321	(15.725)
IR e CS passivo	-	-	(8.200)	(19.220)
Tributos a pagar	21.127	4.309	12.940	12.500
Outros passivos	(25.224)	178.204	(25.224)	178.203
Impostos pagos	(2.279)	(20.503)	(2.279)	(20.501)
	(342.510)	(1.465.004)	(387.194)	(1.419.713)
Caixa líquido consumido (gerado) proveniente das atividades operacionais	(7.499.027)	(12.248.037)	(7.535.840)	(12.183.198)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(490.926)	(2.788.804)	(490.926)	(2.788.804)
Caixa líquido consumido proveniente das atividades de investimentos	(490.926)	(2.788.804)	(490.926)	(2.788.804)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos				
Aporte de capital, deduzido de gastos com emissão de oferta pública	7.980.117	14.140.336	7.980.117	14.140.336
Mútuo a pagar - partes relacionadas	-	(209.000)	-	(209.000)
Caixa líquido gerado proveniente das atividades de financiamentos	7.980.117	13.931.336	7.980.117	13.931.336
(Redução) / Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(9.836)	(1.105.505)	(46.649)	(1.040.666)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	46.569	1.152.074	111.408	1.152.074
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	36.733	46.569	64.758	111.408
(Redução) / Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(9.836)	(1.105.505)	(46.649)	(1.040.666)

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

## 1. Contexto operacional

A Eindom House Administradora de Imóveis Ltda., constituída em 22 de novembro de 2022, inscrita no CNPJ 48.694.247/0001-81, tem como atividade principal a corretagem na compra, venda e avaliação de imóveis.

A empresa é uma investida da Eindom Empreendimentos Imobiliários S.A., sua única sócia, e atua na estruturação e reestruturação de empreendimentos imobiliários, com destaque para o projeto do antigo "Club Med", localizado na Ilha de Itaparica, cujo principal objetivo é a comercialização de cotas vinculadas ao empreendimento.

A partir de 1º de dezembro de 2025, a Empresa passou a centralizar integralmente em sua estrutura própria todas as novas vendas de cotas, as quais anteriormente eram intermediadas pela Verta Consultoria. As vendas realizadas até 30 de novembro de 2025, cujas parcelas possuem vencimentos posteriores, permanecem sendo administradas pela Verta Consultoria, exclusivamente até a liquidação integral desses contratos, conforme as condições originalmente pactuadas.

A decisão de internalizar a atividade comercial teve como objetivo proporcionar maior autonomia na gestão da força de vendas, permitindo a aplicação direta das metodologias comerciais, processos e cultura organizacional do Grupo Eindom, além de favorecer a formação de equipes com maior alinhamento estratégico e identificação com a Empresa. Espera-se que essa centralização contribua para o aumento da eficiência comercial, incremento do volume de vendas, redução de custos operacionais por meio da eliminação da intermediação externa e, conseqüentemente, melhoria da performance dos resultados operacionais da Empresa.

### 1.1. Análise de continuidade operacional

A administração da Empresa avaliou sua capacidade de continuar operando em base de continuidade para o futuro previsível. As demonstrações contábeis foram preparadas sob o pressuposto de continuidade operacional, considerando o suporte financeiro e estratégico do grupo econômico, a performance de vendas consistente do empreendimento Village Itaparica e a gestão eficiente dos custos operacionais. A Empresa apresenta indicadores de liquidez e rentabilidade que suportam a premissa de continuidade.

### 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 Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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 espere impactos na geração de caixa e lucros futuros.

## 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis, 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 da Empresa 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 Empresa 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 Empresa.

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

#### b) Base de apresentação

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

As demonstrações contábeis 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 de acordo com as NBCs e o IFRS requerem o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Empresa. 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 Empresa revisa suas estimativas e premissas anualmente.

c) Base de consolidação

(i) Investimento em controladas

Controladas são todas as Empresas nas quais a Empresa 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 Empresa 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 Empresa.

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

Controladas Diretas	Participação (%)	Consolidação (%)
Eindom Entretenimentos e Eventos Ltda	100	100

A Empresa reconhece as investidas controladas Eindom Entretenimentos Ltda, 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 Empresa a partir do exercício de 2023.

## 2.2. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações contábeis estão sumariadas abaixo.

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 Empresa 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 Empresa 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, e, quando aplicável, ajustadas ao seu valor presente, em conformidade com a NBC TG 12 (Deliberação CVM 564/08) - ajuste a valor presente.

A perda estimada para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para suprir as eventuais perdas na realização desses valores, sendo apurada em bases individuais e considerando em suas premissas o conceito de perdas de crédito esperadas, conforme introduzido pela NBC TG 48 (IFRS 9) - Instrumentos financeiros.

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 posições tomadas com relação a questões tributárias que estão sujeitas à interpretação e reconhece provisão quando há expectativa de pagamento de imposto de renda e contribuição social conforme as bases tributárias.

e) 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.

f) 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.

g) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Empresa 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.

h) Participação nos lucros

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

i) Capital social

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

j) Apuração do resultado

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

k) 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 Empresa, sendo contabilizada na rubrica de receita financeira.

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

## EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

---

### I) Mudança nas principais práticas contábeis

- Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

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

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 Empresas 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

Norma ou interpretação	Descrição	Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após
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

A Administração da Empresa entende que as normas alteradas e interpretações descritas acima não tiveram efeito nas demonstrações contábeis da Empresa.

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

## EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

A composição de caixa e equivalentes de caixa é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e contas correntes	8.086	8.152	36.733	8.151
Equivalentes de caixa	28.647	38.417	28.025	103.257
<b>Total</b>	<b>36.733</b>	<b>46.569</b>	<b>64.758</b>	<b>111.408</b>

Compreendem caixa, depósitos bancários e aplicações de curto prazo (até 90 dias), de alta liquidez, com risco insignificante de variação de valor (NBC TG 26/CPC 26).

- (i) A Empresa possui aplicações financeiras com capacidade de resgate imediata. Estes ativos são conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor com remuneração de 100% do CDI;
- (ii) O montante em conta corrente está sujeito a aplicações automáticas que rendem 100% do CDI.

### 4. Contas a receber

O saldo da rubrica contas a receber é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Clientes de corretagem	1.035.334	1.256.117	1.035.334	1.256.117
Clientes Day Use	-	-	-	4.280
Valores a Identificar - Verta	168.241	255.576	168.241	255.576
PECLD - Prov. Cred. Liq. Duvidosa	(43.941)	(210.2520)	(43.941)	(210.252_
<b>Total</b>	<b>1.159.634</b>	<b>1.301.441</b>	<b>1.159.634</b>	<b>1.305.721</b>

Nesta rubrica, a redução de R\$ -220 mil (-18%) em clientes de corretagem argumenta pela eficácia da política de cobrança, impulsionada por incentivos de desconto para pagamentos antecipados. A redução da PECLD em -79% (R\$ 44mil em 2025 contra R\$ 210mil em 2024) é impactado pela redução do saldo de contas a receber e melhoria dos procedimentos de cobrança (como substituição do parcelamento via boleto pelo cartão de crédito recorrente, cobrança mais assertiva dos inadimplentes, e redução do prazo para efetiva baixa do título para 120 dias, contra 210 dias em 2024).

## EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

### 5. 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
Adiantamento a fornecedores	53.118	62.970	53.118	63.220
<b>Total</b>	<b>53.118</b>	<b>62.970</b>	<b>53.118</b>	<b>63.220</b>

A queda de R\$ 9.852 mil (15,6%) justifica-se pela liquidação de adiantamentos para projetos de infraestrutura concluídos em 2025.

### 6. Tributos a recuperar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRRF s/ apl. financeiras	978	953	978	953
PIS a recuperar	185.506	97.882	185.506	97.882
COFINS a recuperar	854.338	450.774	854.340	450.774
<b>Total</b>	<b>1.040.822</b>	<b>549.609</b>	<b>1.040.824</b>	<b>549.609</b>

O aumento de 89% (R\$ 1.041mil em 2025 contra R\$ 550mil em 2024) é refletido principalmente pelo início das obras e consequente impulsionamento das vendas, além de maiores investimentos nas salas de vendas, o que culmina em maiores custos de operação e volume de contratações, aumentando estes créditos de PIS/COFINS.

A Administração avalia periodicamente a recuperabilidade dos tributos a recuperar, 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.

### 7. Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Seguros a Apropriar	1.457	7.259	1.457	7.259
<b>Total</b>	<b>1.457</b>	<b>7.259</b>	<b>1.457</b>	<b>7.259</b>

A redução de R\$ 5.802 mil (80,0%) decorre da apropriação das apólices de 2024, com novas contratações em 2025 limitadas a coberturas essenciais.

## EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

### 8. Outros ativos circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pagamento Indevido ou a maior	54.495	5.312	54.495	5.311
Outros Devedores	-	-	-	45
<b>Total</b>	<b>54.495</b>	<b>5.312</b>	<b>54.495</b>	<b>5.356</b>

Nesta rubrica, o aumento de R\$ 49.183 mil (926,0%) reflete acúmulo de pagamentos indevidos por retenções fiscais incorretas em adiantamentos, com expectativa de ressarcimento.

### 9. Ativo Imobilizado

O Ativo Imobilizado compreende os ativos tangíveis mantidos pela entidade para uso na sua operação ou para fins administrativos, cuja expectativa de utilização econômica estenda-se por mais de um período (conforme o CPC 27 / IAS 16). Elementos registrados nesta rubrica são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição e, subsequentemente, deduzidos da depreciação acumulada. A depreciação reflete o padrão sistemático de consumo dos benefícios econômicos do ativo ao longo de sua vida útil estimada ou, no caso de benfeitorias em propriedades arrendadas de terceiros, pelo menor período entre a vida útil do bem e o prazo contratual de locação.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Veículos	48.000	48.000	48.000	48.000
Móveis e Utensílios	1.292.029	1.194.877	1.292.029	1.194.877
Equipamentos Eletrônicos	295.155	291.856	295.155	291.856
Salas de Vendas	2.557.371	2.557.371	2.557.371	2.557.371
Apartamentos Modelo	756.920	865.967	756.920	865.967
Obras em Andamento	3.933.569	3.434.045	3.933.569	3.434.046
	8.883.044	8.392.116	8.883.044	8.392.117
Depreciação acumulada	(6.898.198)	(3.707.225)	(6.898.198)	(3.707.225)
<b>Total Líquido</b>	<b>1.984.846</b>	<b>4.684.891</b>	<b>1.984.846</b>	<b>4.684.892</b>

## EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

### 9.1. Movimentação do imobilizado

	Taxa anual de depreciação (%)	Saldo em 31/12/2024	Adições	Transferências entre contas	Baixas	Saldo em 31/12/2025
<b>Custo</b>						
Veículos	20%	48.000				48.000
Máquinas e Equipamentos	10%	-	2.005			2.005
Moveis e utensílios	10%	1.194.878	97.151			1.292.029
Equipamentos eletrônicos/informática	20%	291.856	3.299			295.155
Apartamento Modelo - Salvador		285.343			-285.343	-
Apartamento Modelo – Sto Antonio		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		3.434.045	499.522			3.933.567
Sala de Vendas		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	-
		<b>8.392.117</b>	<b>1.755.832</b>	<b>-</b>	<b>-1.264.906</b>	<b>8.883.043</b>
<b>Depreciação</b>						
Moveis e utensílios		-	- 137.034			-
Equipamentos eletrônicos/informática		129.622	- 57.498			266.656
Veículos		48.903	- 9.600			106.401
Veículos		6.326	-			15.926
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros		-	- 2.986.841		2	-
		<b>3.522.375</b>	<b>-3.190.973</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>6.509.214</b>
		<b>3.707.226</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>6.898.197</b>
<b>Imobilizado líquido</b>		<b>4.684.891</b>	<b>-1.435.141</b>	<b>-</b>	<b>-1.264.904</b>	<b>1.984.846</b>

A análise das movimentações do Ativo Imobilizado no exercício de 2025 revela dinâmicas distintas entre o custo bruto e o valor líquido contábil.

O saldo bruto dos bens apresentou um incremento líquido de R\$ 490.926, evoluindo de R\$ 8.392.117 em 2024 para R\$ 8.883.043 em 2025. Esse aumento de 5,9% foi impulsionado substancialmente por investimentos em benfeitorias na Sala de Vendas do Shopping Salvador (+R\$ 507 mil) e o aporte em obras em andamento (+R\$ 499 mil).

Em contrapartida ao avanço do custo bruto, o Ativo Imobilizado Líquido sofreu uma redução expressiva de R\$ -2.700.045, encerrando o período vigente em R\$ 1.984.846 (R\$ 4.684.891 em 2024), com uma redução de 57,6%. O fator determinante para essa contração patrimonial foi o acréscimo extraordinário na conta redutora de Depreciação Acumulada, que registrou uma despesa e adição de R\$ 2.986.841 no ano. Esse movimento decorre da descontinuação estratégica e fechamento de salas de vendas específicas. Uma vez encerradas as atividades comerciais nesses locais, e rescindidos os contratos de aluguel, as benfeitorias remanescentes integradas aos imóveis perderam a capacidade de gerar benefícios econômicos futuros. À luz do CPC 27, a administração revisou a vida útil desses ativos, promovendo a antecipação e aceleração da depreciação acumulada (baixa do valor residual contra o resultado do exercício).

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

Conclui-se que as variações apresentadas guardam estrita conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A severa redução do valor líquido não sinaliza obsolescência indevida ou fragilidade operacional dos controles internos de imobilizado, mas sim o reflexo contábil imediato de uma readequação no portfólio de lojas da companhia. Os impactos foram devidamente reconhecidos no resultado do exercício por meio de estimativas de exaustão acelerada de contratos.

## 10. Fornecedores

A rubrica Fornecedores compreende as obrigações da Empresa com fornecedores nacionais, decorrentes da aquisição de bens e da contratação de serviços no curso normal de suas atividades operacionais e administrativas. Esses saldos representam valores reconhecidos pelo regime de competência, correspondentes a bens já recebidos ou serviços já prestados até a data-base, ainda não liquidados financeiramente.

As obrigações com fornecedores são classificadas no passivo circulante, uma vez que possuem prazo de liquidação de curto prazo, compatível com a política de pagamentos adotada pela Empresa.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores Nacionais	64.666	71.471	66.943	72.427
<b>Total</b>	<b>64.666</b>	<b>71.471</b>	<b>66.943</b>	<b>72.427</b>

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de fornecedores totalizou R\$ 64.666 na Controladora (2024: R\$ 71.471) e R\$ 66.943 no Consolidado (2024: R\$ 72.427), sendo composto exclusivamente por fornecedores nacionais, conforme demonstrado no quadro acima.

A redução observada em relação ao exercício anterior reflete, principalmente, a dinâmica operacional do período, com maior regularização dos pagamentos a fornecedores ao final do exercício, bem como ajustes pontuais no volume de contratações e no cronograma de execução de serviços.

A Empresa adota uma política de pagamentos de curto prazo, com prazos médios inferiores a 30 dias, alinhados às práticas usuais de mercado e às condições negociadas com seus fornecedores. Em razão dessa característica, não é elaborado aging list de fornecedores, uma vez que não existem títulos vencidos ou obrigações em atraso na data-base.

Com base na análise dos saldos, dos prazos praticados e do histórico de liquidações, a Administração entende que os valores registrados na rubrica Fornecedores estão adequadamente mensurados, classificados e representam de forma fidedigna as obrigações existentes da Empresa e de suas controladas em 31 de dezembro de 2025, não havendo a necessidade de divulgações adicionais.

## EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

### 11. Salários e encargos sociais

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
INSS - DCTFWeb	6.747	1.313	8.159	2.626
FGTS a pagar	1.376	-	1.376	-
Provisão para Férias	1.776	-	1.776	-
Provisão para INSS sobre Férias	494	-	494	-
Provisão para FGTS sobre Férias	142	-	142	-
<b>Total</b>	<b>10.535</b>	<b>1.313</b>	<b>11.947</b>	<b>2.626</b>

### 12. Tributos a pagar

A composição de tributos a pagar é apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PIS a pagar	-	-	-	102
COFINS a Pagar	-	-	-	471
IRPJ a Pagar	-	-	-	4.009
CSLL a Pagar	-	-	3	2.409
ISSQN a Pagar	32.381	11.255	32.381	11.970
ISSQN a Retidos a Recolher	-	15	-	15
CSRF a Retidos a Recolher	2.138	3.099	2.138	3.099
IRRF a Retidos a Recolher	690	1.000	690	1.000
INSS a Retidos a Recolher	1.113	2.104	1.113	2.104
<b>Total</b>	<b>36.322</b>	<b>17.473</b>	<b>36.325</b>	<b>25.179</b>

A ausência de tributos próprios a pagar decorre do fato de que, no período, tanto a Eindom House quanto a Eindom Entretenimento apuraram integralmente suas obrigações fiscais no âmbito do regime não cumulativo, resultando em posição credora para a Eindom House e quitação total das obrigações pela Eindom Entretenimentos até sua cessação em julho de 2025.

Assim, não se formam saldos de tributos a pagar, permanecendo apenas valores de retenções sobre serviços tomados, cuja natureza é distinta do imposto próprio e segue cronograma específico de recolhimento.

## EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

### Tributos retidos

A Eindom House é uma empresa prestadora de serviços e, portanto, sujeita ao ISS (Imposto sobre Serviços) do município de Vera Cruz, com alíquota de 5%. Os impostos federais (PIS/COFINS) estão no regime não cumulativo, o que possibilita a dedução dos créditos permitidos pela legislação, relativos aos débitos apurados de cada contribuição. A aquisição das salas de vendas e do apartamento modelo garante o crédito tributário conforme a nota explicativa 6 Tributos a Recuperar.

### 13. Outros passivos

A composição da rubrica de provisões é composta pelos seguintes títulos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Distratos a Pagar	870	-	870	-
Seguros a Pagar	-	777	-	777
Aluguéis a Pagar	76.516	107.183	76.516	107.183
Adiantamento de Clientes	105.115	99.765	105.115	99.765
Recebimentos não Identificados	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>182.501</b>	<b>207.725</b>	<b>182.501</b>	<b>207.725</b>

Os outros passivos são provisionados conforme IAS 37/CPC 25, reconhecendo obrigações presentes (legais ou construtivas) decorrentes de eventos passados, quando provável outflow de recursos e mensurável de forma confiável. Incluem adiantamentos de clientes (recebimentos antecipados por cotas imobiliárias, IFRS 15/CPC 47), aluguéis a pagar (provisão mensal por locações operacionais, NBC TG 06 R2/CPC 06) e seguros a pagar (prêmios pendentes de apólices, NBC TG 25/CPC 25).

### 14 Patrimônio Líquido

#### 14.1. Patrimônio Líquido

Em 2024, o capital social é de R\$ 21.412.764, dividido em 21.412.764 (vinte e um milhões, quatrocentos e doze mil, setecentos e sessenta e quatro) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Cada ação ordinária confere direito a um voto na Assembleia Geral.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Capital social	21.412.764	21.412.764	21.412.764	21.412.764
AFAC - Adt. Futuro Aumento de Capital	12.804.405	4.815.816	12.804.405	4.815.816
Prejuízos acumulados	(30.155.753)	(19.799.791)	(30.155.753)	(19.799.791)
<b>Total</b>	<b>4.061.416</b>	<b>6.428.789</b>	<b>4.061.416</b>	<b>6.428.789</b>

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

A Empresa integralizou o valor equivalente a: R\$ 7.988.588 (sete milhões e novecentos e oitenta e oito mil, quinhentos e oitenta e oito reais no ano de 2025), A integralização de capital foi realizada com o objetivo de fortalecer a estrutura financeira da empresa, garantindo os recursos necessários para a execução de suas atividades operacionais e estratégicas. Esse aporte visa sustentar a expansão dos negócios, cobrir custos iniciais, viabilizar investimentos em infraestrutura e tecnologia, além de assegurar a liquidez para cumprimento de obrigações financeiras.

Essa iniciativa está alinhada ao plano de crescimento da Empresa, permitindo maior solidez financeira e melhor posicionamento no mercado.

#### 14.2. AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital:

Os aportes de capital são compostos por recursos recebidos da Eindom Empreendimentos Imobiliários S/A durante o exercício de 2025, classificados na categoria de Investimento. Esses recursos foram utilizados para a construção das salas de vendas e dos apartamentos modelo.

#### 15. Receita de serviços

A composição do saldo de outras receitas é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita Bruta de Corretagem	3.130.892	3.204.543	3.130.892	3.204.543
Receita Bruta de Locação	-	-	10.000	122.845
Receita Bruta Day Use	-	-	91.033	-
Deduções (Impostos, Cancelamentos, Distratos)	(1.910.103)	(1.347.934)	(1.918.842)	(1.358.404)
Tributos diferidos	-	-	-	(157)
<b>Total</b>	<b>1.220.789</b>	<b>1.856.609</b>	<b>1.313.083</b>	<b>1.968.827</b>

A receita de prestação de serviços é reconhecida conforme IFRS 15/CPC 47, no momento da transferência de controle ao cliente (ponto de venda ou intermediação efetiva), com mensuração ao valor da transação esperado, ajustado por descontos variáveis, impostos sobre vendas (ISS 5%) e estimativas de perdas (PECLD 1,4%):

- Modernização do speech de vendas do time comercial, com uma abordagem mais estratégica e assertiva: entender melhor o cliente gera uma venda mais qualificada;

## EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

- Investimento em mídias em nossos principais shoppings e reforço na assessoria de imprensa, gerando mais conhecimento de marca e interesse do cliente;
- estruturação de uma sala digital moderna e altamente tecnológica, para a abertura de vendas online em todo o Brasil e exterior (Espanha, Portugal).

### 16. Custo dos produtos vendidos e serviços prestados

A seguir, apresentamos a composição dos custos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Gastos Diversos com Comercialização	-	(4.579.718)	-	(4.579.718)
Despesas com Marketing	(2.434.701)	-	(2.434.701)	-
Serviços Terceirizados	(26.428)	-	(26.428)	-
Despesas com Salas de Venda	(1.824.049)	-	(1.824.049)	-
Despesas Comerciais	(3.019.061)	-	(3.019.061)	-
Total	<u>(7.304.239)</u>	<u>(4.579.718)</u>	<u>(7.304.239)</u>	<u>(4.579.718)</u>

(\*) A composição dos custos operacionais da Eindom House está principalmente relacionada à manutenção das salas de vendas, Marketing, despesas comerciais e atividades necessárias para captação de novos clientes.

A classificação de Marketing e Despesas Comerciais como custo decorre do fato de que, no modelo de negócios imobiliário, tais gastos são diretamente vinculados à geração de unidades vendidas. A atividade-fim da empresa é intermediação e comercialização de imóveis, e esses dispêndios constituem parte essencial do esforço de venda – condição necessária para viabilizar a receita. Assim, por representarem gastos diretamente atribuíveis ao processo de comercialização, foram tratados como custo de venda, conforme práticas usuais do setor.

### 17. Despesas gerais e administrativas

A seguir, apresentamos a composição das despesas gerais e administrativas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas Administrativas	(5.021.431)	(5.656.291)	(5.067.386)	(5.680.843)
Despesas com Marketing	-	(3.931.890)	(36.322)	(3.960.838)
Despesas Comerciais	-	(2.348.769)	-	(2.351.769)
Outras receitas e despesas Operacionais	-	63.173	-	30.931
Outras receitas/despesas não operacionais	780.950	700.331	780.950	700.331
Total	<u>(4.240.481)</u>	<u>(11.173.446)</u>	<u>(4.322.758)</u>	<u>(11.262.188)</u>

## EINDOM HOUSE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

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

As despesas de marketing, comercial e correlatas (ex.: eventos promocionais, consultorias de vendas e campanhas digitais) são lançadas como "Custo da Atividade" (parte integrante do COGS - Custo dos Serviços Prestados), conforme IFRS 15/CPC 47 e NBC TG 16/CPC 16, quando diretamente atribuíveis à geração de receitas de corretagem e locação (performance obligations específicas). Essa alocação reflete o modelo de custo variável inerente ao setor imobiliário, onde tais despesas impulsionam diretamente o volume de vendas de cotas (95% da receita bruta), evitando distorções na margem operacional e otimizando a análise de rentabilidade por projeto.

### 18. Resultado financeiro

Composição do resultado financeiro da Empresa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Rendimento de Ap. Financeiras	260	4.459	760	4.539
Descontos obtidos	1.566	464	1.566	464
Juros Auferidos	1.462	2.169	1.462	2.169
Variação Monetária Societária	-	20	-	20
Total Receita	3.288	7.112	3.788	7.192
	-	-	-	-
IOF	(676)	(1.331)	(677)	(1.331)
Despesas bancárias	(3.950)	(7.073)	(4.234)	(7.588)
Descontos concedidos	(879)	(1.669)	(884)	(1.669)
Juros e multas	(2.657)	(28.599)	(3.756)	(29.158)
Aluguel Máquinas de Cartão	(56)	(1.335)	(1.312)	(2.997)
Tarifa c/ Cartão	(18.629)	(12.561)	(18.629)	(13.831)
Total Despesa	(26.847)	(52.567)	(29.492)	(56.574)
Resultado Financeiro Líquido	(23.559)	(45.455)	(25.704)	(49.382)

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

## 19. Imposto de renda e contribuição social

A composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social, da coligada Eindom Entretenimentos e Eventos Ltda, está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ Corrente	-	-	(5.125)	(12.013)
CSLL Corrente	-	-	(3.075)	(7.207)
IRPJ/CSLL Diferido	-	-	329	(329)
Total Despesa de IR/CS	-	-	(7.871)	(19.549)

## 20. Instrumentos financeiros

## 20.1. Categoria de instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Empresa 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.

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 Empresa 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.

## 20.2. Risco de liquidez

O risco de liquidez é definido como a probabilidade de a Empresa enfrentar restrições na capacidade de honrar obrigações financeiras de curto e médio prazos, decorrentes de *mismatches* entre influxos e efluxos de caixa, conforme NBC TG 40 (R1)/IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações. Essa exposição abrange passivos financeiros mensurados ao custo amortizado (ex.: fornecedores, mútuos e tributos a pagar), que demandam liquidação à vista ou via ativos líquidos, potencialmente agravada por cenários de estresse como elevações na Selic ou desacelerações no ciclo de vendas imobiliárias, impactando o *funding gap* e o *Cash Conversion Cycle* (CCC).

A estratégia de mitigação adotada pela Administração prioriza a manutenção de reservas de caixa e equivalentes suficientes para cobrir obrigações vencíveis nos próximos 30-90 dias, em condições normais e de estresse, sem incorrer em perdas materiais ou erosão reputacional junto a credores sempre voltado a expansão no Village Itaparica, com projeções de fluxo de caixa operacional positivo em 2026.

A tesouraria e a administração financeira executam monitoramento proativo via rolling forecasts de 12 meses, integrando dados de ERP para projeções de caixa que incorporam planos de dívida compliance com cláusulas de material adverse change (MAC) e alinhamento ao plano estratégico de crescimento.

### 20.3. Risco de mercado

O risco de mercado nas operações de multipropriedade decorre das oscilações no valor das cotas e na rentabilidade dos ativos, influenciadas por condições econômicas, custos de financiamento, inflação, ciclos do setor e concorrência. Trata-se de um mercado relativamente recente no Brasil, caracterizado como venda de oportunidade, o que aumenta a sensibilidade da demanda e acentua a volatilidade do segmento. Esses fatores podem impactar a valorização dos empreendimentos e a performance comercial, em linha com os requisitos de divulgação da NBC TG 40 (R1) e IFRS 7.

### 20.4 Gestão de capital

O objetivo da gestão da estrutura de capital da Empresa 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.

Risco de liquidez é a mensuração das dificuldades que a Empresa 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 administração de liquidez é de garantir, no máximo grau possível, que a Empresa possua liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações nas datas dos vencimentos, em condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Empresa.

A Tesouraria e a Administração financeira monitoram continuamente as exigências de liquidez da Empresa para assegurar que haja caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

As previsões levam em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa, cumprimento de cláusulas contratuais e o cumprimento de metas internas, conforme plano estratégico da Empresa.

## 21. Eventos subsequentes

Em conformidade com o CPC 24 - Evento Subsequente, a Administração avaliou os eventos ocorridos após 31 de dezembro de 2025 e até a data de autorização para a emissão destas demonstrações contábeis. Com base nessa avaliação, não foram identificados eventos subsequentes que exijam ajuste ou divulgação adicional nas demonstrações contábeis.