

Dortmund Participações Societárias S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025 e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Acionistas

Dortmund Participações Societárias S.A.

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Dortmund Participações Societárias S.A. 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 incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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, 21 de maio de 2026

Assinado eletronicamente por:
Romulo Carvalho Caputo
CPF: ***.430.257-**
Data: 21/05/2026 14:25:47 -03:00



Romulo Carvalho Caputo
Contador CRC RJ 108.577/O-4

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC RJ 006917/O-3

Dortmund Participações Societárias S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	635	894
Estoques – Imóveis adquiridos em construção	7	2.221	2.790
Valores a receber – venda de imóveis	8	918	669
Tributos a recuperar	6	13	4
Total do Ativo		3.787	4.357
Ativo			
Não Circulante			
Valores a receber – venda de imóveis	8	8.949	8.738
Total do Ativo Não circulante		8.949	8.738
Total do Ativo		12.736	13.095
Passivo			
Circulante			
Dividendos a pagar		-	1.000
Tributos a recolher	9	693	649
Provisões e contas a pagar		384	350
Total do Passivo		1.078	1.999
Patrimônio líquido	10		
Capital social		8.000	8.000
Reserva legal		205	205
Reserva de lucros		3.453	2.891
Total do Patrimônio Líquido		11.658	12.096
Total do passivo e patrimônio líquido		12.736	13.095

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Esse documento foi assinado por Romulo Carvalho Caputo. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/9WHJV-FST8U-TUEMZ-JZE8K>



Dortmund Participações Societárias S.A.**Demonstrações dos resultados**
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2025	2024
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	14	1.279	11.092
Custo dos imóveis vendidos	7	(1.137)	(5.896)
Lucro bruto		142	5.196
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(165)	(402)
Outras receitas operacionais		568	24
Outras despesas operacionais		(45)	(405)
Total receitas/(despesas) operacionais		358	(783)
Lucro antes do resultado financeiro		500	4.413
Receitas financeiras	12	144	25
Despesas financeira	12	(1)	-
Total resultado financeiro		143	25
Lucro antes dos impostos		643	4.438
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes e Diferidos	13	(81)	(342)
Total do imposto de renda e contribuição social		(81)	(342)
Lucro líquido do exercício		562	4.096

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Esse documento foi assinado por Romulo Carvalho Caputo. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/9WHJV-FST8U-TUEMZ-JZE8K>



Dortmund Participações Societárias S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido do exercício	562	4.096
Resultado abrangente do exercício	<u>562</u>	<u>4.096</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Esse documento foi assinado por Romulo Carvalho Caputo. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/9WHJV-FST8U-TUEMZ-JZE8K>



Dortmund Participações Societárias S.A.**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023 (Não auditado)	-	-	-	-	-
Integralização de capital	8.000	-	-	-	8.000
Lucro líquido do exercício	-	-	-	4.096	4.096
Destinação de resultados:					
Constituição de reserva legal	-	205	-	(205)	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	3.891	(3.891)	-
Dividendos a pagar	-	-	(1.000)	-	(1.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	8.000	205	2.891	-	11.096
Lucro líquido do exercício	-	-	-	562	562
Constituição de reserva de lucros	-	-	562	(562)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	8.000	205	3.453	-	11.658

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

8 de 20

Dortmund Participações Societárias S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa**
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Notas	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		643	4.438
•			
Variações nos ativos e passivos:			
Tributos a recuperar		(9)	(4)
Tributos a recolher		(36)	307
Provisões e contas a pagar		35	350
Valores a receber – venda de imóveis		(460)	(9.407)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(470)	(8.754)
Aquisição de imóveis	7	-	(8.000)
Venda de imóveis	7	568	5.896
Custos incrementais dos imóveis	7	-	(686)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		741	(7.106)
Dividendos a pagar		(1.000)	-
Aumento de capital social	10	-	8.000
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		(1.000)	8.000
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		(259)	894
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		894	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		635	894
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		(259)	894

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Esse documento foi assinado por Romulo Carvalho Caputo. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/9WHJV-FST8U-TUEMZ-JZE8K>

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

A Dortmund Participações Societárias S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações, domiciliada no Brasil e sediada na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, sala 701, Leblon, Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro. A Companhia tem por objeto social a participação em outras sociedades, brasileiras ou estrangeiras.

Em 10 de junho de 2024, por meio da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis”, a Companhia formalizou a aquisição de 14 unidades autônomas do empreendimento denominado Grand Quartier Rio 2, situado na Barra da Tijuca, município do Rio de Janeiro, pelo montante de R\$ 8.000. A referida aquisição foi realizada mediante permuta física, nos termos pactuados entre as partes. Do total de unidades incorporadas ao patrimônio da Companhia, 10 foram objeto de alienação até a presente data (2024: 9 foram objeto de alienação até a presente data).

A Companhia é controlada pelo fundo de investimento Vinci Strategic Partners I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 21 de maio de 2026.

2 Bases de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

a. Base de preparação

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração. As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros que são mensurados pelo valor justo por meio do resultado (VJR).

b. Moeda funcional e de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos – mensuração a valor justo

Ao mensurar o valor justo, a Companhia usa dados não observáveis de mercado. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na Nota Explicativa nº 4.

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis dos estoques no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão incluídas na Nota Explicativa nº 4.

d. Normas e interpretações ainda não efetivas

Foram emitidos novos pronunciamentos e alterações a pronunciamentos contábeis pelo International Accounting Standards Board (IASB), posteriormente convergidos ou em processo de convergência pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que ainda não estão vigentes para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2025 e que, portanto, não foram adotados antecipadamente pela Companhia.

Dentre essas alterações, destacam-se:

Alterações ao CPC 21 – Demonstração Intermediária e ao CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis (equivalentes às emendas ao IAS 1 e IAS 34), relacionadas à classificação de passivos como circulantes ou não circulantes, incluindo orientações adicionais para passivos que contenham cláusulas contratuais restritivas (covenants). As alterações esclarecem que a classificação de passivos deve refletir os direitos existentes na data do balanço e introduzem requisitos adicionais de divulgação relacionados a tais cláusulas contratuais.

Adicionalmente, o IASB publicou alterações ao IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements, que substituirá o IAS 1 no futuro e introduz novos requisitos para apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras, incluindo a definição de subtotais padronizados na demonstração do resultado, maior transparência sobre medidas de desempenho definidas pela administração (Management Performance Measures – MPMs) e aprimoramentos na agregação e desagregação de informações. O processo de convergência dessa norma pelo CPC ainda está em andamento.

A Administração está avaliando os impactos da adoção desses novos pronunciamentos e alterações nas demonstrações financeiras da Companhia e, até o momento, não espera impactos relevantes decorrentes de sua adoção, considerando a natureza das operações atualmente desenvolvidas.

3 Mudanças nas principais políticas contábeis

A Companhia iniciou o exercício de 2025 com a adoção de novas normas, interpretações e alterações a pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelos órgãos reguladores aplicáveis, com vigência para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

Dentre as alterações aplicáveis, destaca-se a revisão do CPC 02 (R2) – Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Financeiras, decorrente das emendas ao IAS 21 – Lack of Exchangeability, que introduz orientações adicionais para situações em que uma moeda não seja considerada conversível em outra na data de mensuração. Nesses casos, o pronunciamento estabelece diretrizes para estimativa da taxa de câmbio à vista a ser utilizada na conversão, bem como requer divulgações adicionais nas demonstrações financeiras, de modo a permitir aos usuários compreender os efeitos decorrentes da ausência de conversibilidade entre moedas.

A Administração avaliou os impactos decorrentes da adoção dessas alterações e concluiu que não houve efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, considerando a natureza

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

de suas operações e a inexistência de transações significativas envolvendo moedas sem conversibilidade.

A Companhia não tem nenhuma transação que seja afetada por tais alterações.

4 Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente pela Companhia em todo o exercício apresentado nessas demonstrações financeiras.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer tempo e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até a data de encerramento do exercício.

b. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

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

Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos Financeiros

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

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

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

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

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

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

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA (Outros Resultados Abrangentes). Essa escolha é feita investimento por investimento.

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

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócio

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

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

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
Instrumentos patrimoniais a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Os dividendos são reconhecidos como ganho no resultado, a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ativos financeiros a VJR	Mensurados ao valor justo e as variações no valor justo, incluindo juros ou receita de dividendos, foram reconhecidas no resultado.
Ativos financeiros mantidos até o vencimento	Mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.
Empréstimos e recebíveis	Mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros é reconhecida no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Desreconhecimento

Ativos financeiros

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

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

c. Provisões

São reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor possa ser estimado com segurança.

d. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Companhia compreendem ganhos/perdas líquidos de ativos

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita e despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método de juros efetivos. A Companhia classifica juros recebidos como fluxos de caixa das atividades de investimento.

e. Estoque de imóveis adquiridos em construção

Imóveis adquiridos em construção

Conforme os critérios contábeis definidos pelo CPC 27, os imóveis adquiridos ou construídos para venda no curso ordinário do negócio, deve ser classificado como destinados à venda, dentro do subgrupo estoque do ativo circulante, e são avaliados pelo menor entre o custo ou valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

Na situação em que o valor dos custos dos imóveis registrados em estoque não seja recuperável, A Administradora deverá constituir uma provisão até o valor realizável líquido.

f. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos.

As contas a receber de clientes por incorporação de imóveis são atualizadas conforme cláusulas contratuais, sendo:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), com juros anuais prefixados (tabela “Price”), quando aplicável.

g. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido são calculados conforme normas estabelecidas para apuração do Lucro Presumido.

O imposto de renda é computado com presunção de 8% sobre a receita de venda e, em geral acrescido das demais receitas, pela alíquota de 15% e do adicional de 10% quando a base de cálculo exceder R\$ 60 no trimestre, enquanto a contribuição social é computada com presunção de 32% sobre a receita de prestação de serviços e a, em geral acrescida das demais receitas, pela alíquota de 9%, reconhecidas pelo regime de caixa.

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício. O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal para melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço.

h. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2026. A Companhia não adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras.

A. Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O IFRS 18 substituirá o CPC 26 Apresentação das demonstrações financeiras e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais.

As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.

- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras;
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.

Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Companhia não tem nenhuma transação que seja afetada por tais alterações.

B. Outras Normas Contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02);
- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o saldo é composto da seguinte forma:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caixa	65	49
Aplicações financeiras*	<u>570</u>	<u>845</u>
Total	635	894

*As aplicações financeiras são constituídas por certificados de depósitos bancários (“CDBs”) mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa a curto prazo, e não de investimento e outros fundos. Possuem liquidez imediata, que podem, a qualquer momento, ser resgatados antecipadamente a critério da Companhia, sem perda de principal e juros auferidos até a data do resgate e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a remuneração média anual das aplicações da Companhia referente aos CDB's é de 101% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

6 Tributos recuperar

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia apresenta os seguintes saldos classificados como tributos a recuperar:

<u>2025</u>	<u>2024</u>
-------------	-------------

IRPJ recolhidos a maior	13	4
Total	13	4

7 Estoque de imóveis a comercializar

Grand Quartier

Em 10 de junho de 2024, por meio da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis”, a Companhia formalizou a aquisição de 14 unidades autônomas do empreendimento denominado Grand Quartier Rio 2, situado na Barra da Tijuca, município do Rio de Janeiro, pelo montante de R\$ 8.000. A referida aquisição foi realizada mediante permuta física, nos termos pactuados entre as partes. Do total de unidades incorporadas ao patrimônio da Companhia, 10 foram objeto de alienação até a presente data (2024: 9 foram objeto de alienação até a presente data).

A Companhia, através da Incorporadora, é beneficiária de um seguro que garante o cumprimento das obrigações assumidas pela Incorporadora relacionadas à construção e entrega das unidades autônomas adquiridas através da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bens” assumidos entre o Fundo e vendedora permutante.

A movimentação ocorrida na conta de estoques de imóveis a comercializar, está descrita a seguir:

2025						
Imóveis em construção						
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2024	Aquisição	Baixa por venda	Distratos	Custos incorridos	Saldo 31/12/2025
Grand Quartier	2.790	-	(1.137)	568	-	2.221

2024					
Imóveis em construção					
Descrições dos imóveis	Aquisição	Baixa por venda	Custos incorridos	Saldo 31/12/2024	
Grand Quartier	8.000	(5.896)	686	2.790	

O empreendimento Grand Quartier encontra-se localizado na Rua Franz Weissman, 660 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro com desenvolvimento imobiliário realizado pela SPE Rio 2 Ltda. (“Incorporadora”), com previsão de conclusão em 2027 e o estoque da Companhia está representada por 4 unidades com um total de 409 m².

8 Valores a receber – venda de imóveis

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias, atualizadas, monetariamente com base no Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”). Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui créditos a receber decorrentes da alienação de imóveis, no montante de R\$ 9.867 (2024: R\$ 9.407).

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os créditos a receber decorrentes da alienação de imóveis não possuem qualquer vinculação com o início e conclusão das obras do empreendimento, ou, até mesmo, com a entrega da unidade autônoma objeto dos instrumentos de promessa de compra e venda, a ser performada pela incorporadora do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia reconheceu receitas líquidas de vendas de imóveis no valor de R\$ 1.279 (2024: R\$ 11.092).

Na data-base, a Companhia não possui valores vencidos na rubrica de contas a receber.

9 Tributos a recolher

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia apresenta os seguintes tributos a recolher:

	2025	2024
Imposto de renda e contribuições social a recolher - corrente	19	13
Imposto de renda e contribuições social a recolher – diferido	312	290
PIS e COFINS a recolher – corrente	2	2
PIS e COFINS a recolher – diferido	360	344
Total	693	649

10 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 10 de junho de 2024, foi aprovado o aumento de capital da Companhia em R\$ 8.000 através da emissão de 8.000.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$ 8.000 está representado por 8.000.000 ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$1,00 cada, totalmente subscritas e integralizadas.

b. Reserva de lucros

A reserva legal é constituída em conformidade com a legislação societária na base de 5% de lucro líquido do exercício, quando existir, até atingir 20% do capital social.

O lucro líquido, quando existir, após as deduções, reservas e provisões legais e destinação de dividendos mínimos obrigatórios previstos no Estatuto Social da Companhia, terão a destinação que for determinada por deliberação dos acionistas em Assembleia.

c. Dividendos e Juros sobre capital próprio

O Estatuto Social da Companhia não estabelece a obrigatoriedade de distribuição mínima de lucros.

O valor de dividendo as pagar em 31 de dezembro 2024 é de R\$ 1.000.

11 Despesas gerais e administrativas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo é composto da seguinte forma:

	2025	2024
Serviço de contabilidade	28	19
Serviços advocatícios	18	9

Dortmund Participações Societárias S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Serviços de assessoria e consultoria	26	8
Serviços de marketing	34	350
Outras despesas administrativas	59	16
Total	165	402

12 Resultado financeiro

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo é composto da seguinte forma:

	2025	2024
Rendas de aplicações financeiras – CDB	91	25
Rendas de aplicações financeiras – Imóveis	53	-
Despesa financeira	(1)	-
Total	143	25

13 Imposto de renda e contribuição social

O total do imposto de renda e contribuição social para os exercícios de 2025 e 2024 estão apresentados na tabela abaixo:

	2025	2024
Despesa com impostos de renda diferido	(53)	(222)
Despesa com contribuição social diferido	(28)	(120)
Diferido	(81)	(342)
Despesa com impostos de renda e contribuição social	(81)	(342)

(a) Conciliação - Taxa efetiva

	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	643	4.439
Alíquota nominal - %	34%	34%
	(219)	(1.509)
Efeito das adições ou exclusões ao lucro:		
Outras adições (exclusões), líquidas	138	(1.167)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	(81)	(342)
Corrente e Diferido	(81)	(342)
Imposto de renda e contribuição social	(81)	(342)

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Taxa efetiva	13%	8%
--------------	-----	----

14 Receita de vendas

	2025	2024
Receita bruta com vendas	1.279	11.092
Custo dos imóveis vendidos	(1.137)	(5.896)
Receita líquida de vendas	142	5.196

15 Contingências

A Companhia não figura em nenhum processo judicial ou administrativo, como ré ou como autora em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

16 Gestão de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxas de juros. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

a. Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e de financiamento, incluindo depósitos e aplicações financeiras em bancos e instituições financeiras.

Os valores contábeis dos ativos financeiros representam a exposição máxima do crédito que está representado pela possibilidade da Companhia incorrer em perdas resultantes da dificuldade em realizar o seu investimento em aplicações financeiras e conta-corrente.

Para reduzir esse tipo de risco, a Companhia atua na seleção de bancos com ratings BB, de boa reputação e baixo risco de insolvência.

b. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez através do acompanhamento diário do fluxo de caixa, controle dos vencimentos dos ativos e passivos financeiros e relacionamento próximo com as principais instituições financeiras.

c. Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Dortmund Participações Societárias S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia tem como cotista um fundo de investimento integrante do conglomerado financeiro do qual a Companhia pertence.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve pagamento de pessoal chave. A remuneração foi assumida pelo fundo acionista majoritário da Companhia.

18 Evento Subsequente

Até a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, não ocorreram eventos subsequentes ao encerramento do exercício que pudessem requerer ajustes nas demonstrações financeiras ou divulgação adicional, nos termos do CPC 24 – Eventos Subsequentes.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9WHJV-FST8U-TUEMZ-JZE8K

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Romulo Carvalho Caputo (CPF ***.430.257-**) em 21/05/2026 14:25 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
177.26.77.62	Lat: -22,925137 Long: -43,231874
	Precisão: 11 (metros)
Autenticação	rom*****@mcsmarkup.com.br
Email verificado	
WaHiMUnwKIOkQ10NdMoBiwhRbN16zeD2iv6zykFvFP0=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.wesign.com.br/validate/9WHJV-FST8U-TUEMZ-JZE8K>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.wesign.com.br/validate>