

**MATROIDE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Demonstrações Financeiras para o
exercício findo em 31 de dezembro

2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa pelo método indireto	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº2.1 e 2.7.12, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliárias (CVM). Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados a transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Combinação de Negócios – Aquisição de Controlada

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que descreve que durante o exercício a Companhia concluiu a aquisição de 99,8978% das quotas da Luminari Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Luminari”), passando a deter o controle integral dessa entidade. Em decorrência da obtenção do controle, a Luminari passou a ser integralmente consolidada nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data de aquisição, e o investimento correspondente permanece apresentado nas demonstrações financeiras individuais da Controladora no grupo de Investimentos

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia em continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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 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.
- 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 Financeiras 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com 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.

São Paulo, 19 de junho de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-048.811/O-0

Fernando Camanzano Martinez
Contador CRC 1SP-328.247/O-3

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	Passivo e Patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	3	11.048	23.007	11.277	Fornecedores	10	17	5	1.348
Contas a receber	4	-	-	3.545	Adiantamento de clientes	11	-	-	27.685
Imóveis a comercializar	5	-	-	53.207	Dividendos a pagar	16	1.733	1.034	1.733
Mútuo à receber	6	908	21.513	-	Impostos e contribuições a recolher		4	2	296
Impostos a recuperar	7	83	-	83	Imposto de renda e contribuição social a recolher	12	215	160	215
Outros ativos		211	2	2.855	Outros passivos		-	-	583
Total		12.250	44.522	70.967	Total		1.969	1.201	31.860
Não circulante					Não circulante				
Contas a receber		-	-	1.254	Adiantamento de clientes	11	-	-	8.159
Outros ativos		-	-	2.791	Provisão para garantia	13	-	-	528
Investimentos	8	35.280	-	-	Total		-	-	8.687
Imobilizado		-	-	1.717					
Intangível	9	-	-	9.405	Patrimônio líquido	16			
Total		35.280	-	15.167	Capital social		40.000	40.000	40.000
					Reserva legal		365	218	365
					Reserva de lucros		5.196	3.103	5.196
					Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		45.561	43.321	45.561
					Participação de não controladores		-	-	26
					Total do patrimônio líquido		45.561	43.321	45.587
Total do ativo		47.530	44.522	86.134	Total do passivo e patrimônio líquido		47.530	44.522	86.134

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

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Receita líquida	17	-	-	21.125
Custo dos imóveis vendidos	18	-	-	(20.354)
Lucro bruto		-	-	771
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas comerciais	18	-	-	(1.241)
Gerais e administrativas	18	(118)	(147)	(160)
Resultado de equivalência patrimonial	8	928	-	-
Outras despesas (receitas) operacionais	18	-	-	(5)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		810	(147)	(635)
Receita financeira		2.823	5.107	3.673
Despesa financeira		-	-	(25)
Resultado financeiro, líquido	19	2.823	5.107	3.648
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		3.633	4.960	3.013
Imposto de Renda e Contribuição Social				
Corrente	20	(694)	(737)	(795)
Lucro líquido do Período		2.939	4.223	2.218
Resultado básico e diluído por ação	21	0,08	0,11	0,01
Atribuído a:				
Aos controladores		-	-	2.216
Aos acionistas não controladores		-	-	2

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

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Lucro líquido do período	2.939	4.223	2.218
Outros resultados abrangentes	-	-	-
Resultado Abrangente do período	2.939	4.223	2.218
Atribuído a:			
Aos controladores	-	-	2.216
Aos acionistas não controladores	-	-	2

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

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Nota explicativa	Capital social		Reserva de Lucros			Total	Participação de acionistas não controladores	Total Patrimônio Líquido
	Capital subscrito	(-) Capital social a Integralizar	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Lucros Acumulados			
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.000	-	7	94	-	10.101	-	10.101
Capital social subscrito	60.000	(60.000)	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	-	30.000	-	-	-	30.000	-	30.000
Lucro líquido do período	-	-	-	-	4.223	4.223	-	4.223
Constituição de reserva legal	-	-	211	-	(211)	-	-	-
Constituição dividendos mínimos obrigatório	-	-	-	-	(1.003)	(1.003)	-	(1.003)
Constituição de retenção de lucros	-	-	-	3.009	(3.009)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	70.000	(30.000)	218	3.103	-	43.321	-	43.321
Lucro líquido do período	-	-	-	-	2.939	2.939	26	2.965
Constituição de reserva legal	-	-	147	-	(147)	-	-	-
Constituição dividendos mínimos obrigatório	-	-	-	-	(699)	(699)	-	(699)
Constituição de retenção de lucros	-	-	-	2.093	(2.093)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	70.000	(30.000)	365	5.196	-	45.561	26	45.587

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

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Demonstração dos Fluxos de Caixa
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Nota explicativa			
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	3.633	4.960	3.013
	3.633	4.960	3.013
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas:			
Ajustes decorrentes da consolidação inicial da controlada	-	-	794
Depreciação e amortização	-	-	284
Equivalência patrimonial	(928)	-	-
Provisão para garantia	-	-	528
	2.705	4.960	4.619
Variações nos ativos e passivos:			
Contas a receber	-	-	(4.799)
Estoques de imóveis a comercializar	-	-	(53.207)
Mútuo à receber	20.605	(16.429)	-
Impostos a recuperar	(83)	-	(83)
Outros ativos	(209)	-	6.021
Fornecedores	14	1	1.343
Adiantamento de clientes	-	-	35.844
Imposto de renda e contribuição social a recolher	55	111	56
Impostos e contribuições a recolher	3	(8)	294
Outros ativos e passivos	(210)	-	583
	22.880	(11.365)	(9.329)
Caixa gerado (consumido) pelas operações			
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(486)	(737)	(397)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	22.394	(12.102)	(9.726)
Fluxo de caixa de atividades de investimentos			
Aumento (redução) de títulos e valores mobiliários	-	-	-
Aquisição de bens para o ativo imobilizado	-	-	(2.001)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(12.351)	-	(1)
Aquisição de participações societárias	(22.002)	-	(2)
	(34.353)	-	(2.004)
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos			
Adiantamento para futuro aumento de capital na controladora	-	-	-
Integralização de capital	-	30.000	-
	-	30.000	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamentos			
	(11.959)	17.898	(11.730)
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes no início do período	23.007	5.109	23.007
Caixa e equivalentes no final do período	11.048	23.007	11.277
	(11.959)	17.898	(11.730)
Variação do caixa e equivalentes de caixa			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), foi constituída em 19 de setembro de 2023, atualmente com sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04538-132, tendo como objeto social (i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a compra, venda, locação, oneração, exploração de imóveis próprios; (iii) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (iv) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista (holding).

A Companhia possui participação societária na Luminare Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., com sede no município de Balneário Camboriú-SC constituída em 13 de outubro de 2020, com ramo de atividade a Incorporação, Construção, Administração e Venda de um condomínio residencial na modalidade de construção por administração.

1.1 Aquisição de participação societária e obtenção de controle da Luminare Residencial

Em 25 de fevereiro de 2025, a Companhia obteve o controle da Luminare Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., passando a deter participação de 99,8978% em seu capital social, mediante conversão do mútuo no montante de R\$ 22.003. Os antigos sócios permaneceram na sociedade com participação de 0,1022%, sem recebimento de contraprestação financeira.

A Administração avaliou a transação e concluiu que a adquirida atende à definição de negócio. Como a transação não caracteriza combinação de negócios sob controle comum, a operação foi contabilizada pelo método de aquisição, conforme CPC 15 (R1) / NBC TG 15 – Combinação de Negócios.

A alocação do preço de aquisição foi concluída pela Administração com base nas informações disponíveis e nas análises realizadas na data de aquisição. A Administração não identificou ajustes relevantes a valor justo em ativos identificáveis adquiridos, passivos assumidos ou passivos contingentes além daqueles refletidos na alocação apresentada. O goodwill reconhecido decorre da expectativa de rentabilidade futura, sinergias operacionais e continuidade das atividades da adquirida.

Na data da aquisição, antes da integralização de capital, a adquirida apresentava patrimônio líquido negativo de R\$ 9.405. Após a integralização, os ativos líquidos identificáveis, antes de eventuais ajustes a valor justo, passaram a totalizar R\$ 12.598.

A Administração mensurou a participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida. A alocação preliminar da combinação de negócios é apresentada a seguir:

Descrição	Valor R\$
Contraprestação transferida – conversão de mútuo formalizada por subscrição e integralização de capital	22.003
Ativos líquidos identificáveis adquiridos	(12.598)
Goodwill	9.405

O goodwill preliminar reconhecido decorre da expectativa de rentabilidade futura, sinergias operacionais e continuidade das atividades da adquirida. Até a data de autorização destas demonstrações financeiras, a Administração não identificou ajustes relevantes a valor justo em ativos identificáveis adquiridos, passivos assumidos ou passivos contingentes. Caso novas informações sobre fatos e circunstâncias existentes na data de aquisição sejam obtidas dentro do período de mensuração previsto no CPC 15, os valores provisórios poderão ser ajustados retrospectivamente. O período de mensuração não pode exceder um ano da data de aquisição.

Nas demonstrações financeiras individuais, o goodwill está incluído no saldo de investimentos em controladas. Nas demonstrações financeiras consolidadas, o goodwill é apresentado no ativo não circulante. O goodwill não é amortizado e está sujeito ao teste de redução ao valor recuperável, conforme CPC 01 / NBC TG 01.

A partir da data de aquisição, a investida passou a ser consolidada integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. As receitas, custos, despesas, ativos, passivos e fluxos de caixa da investida foram incluídos nas demonstrações consolidadas a partir da data em que o controle foi obtido, sendo eliminados os saldos e transações entre as Companhias do grupo.

2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

Embora não seja uma Companhia registrada na CVM, os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pelo comunicado Ibracon no 01/2019 em atendimento ao Ofício circular CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com o Pronunciamento Técnico CPC 47. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A Companhia, com base no § 6º do Art. 177 da Lei no 6.404/76, está adotando o Ofício Circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, com exceção a divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) aplicável somente às Companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 Demonstrações do valor adicionado.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o reconhecimento ao longo do tempo que está alinhado ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto jurídico onde a Companhia opera.

Detalhes sobre as políticas contábeis materiais da Companhia estão descritas na nota explicativa 2.6.

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

2.2 Continuidade operacional

A Administração tem, na data de aprovação das demonstrações financeiras, expectativa razoável de que a Companhia possui recursos adequados para sua continuidade operacional no futuro próximo. Portanto, eles continuam a adotar a base contábil de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras.

2.3 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos no fim de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços, no momento em que tais transações são originadas.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Ao estimar o valor justo de um ativo ou passivo, a Companhia leva em consideração as características do ativo ou passivo no caso de os participantes do mercado levarem essas características em consideração na precificação do ativo ou passivo na data de mensuração.

2.4 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida;
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos variáveis.

A Companhia reavalia se detém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as Companhias consolidadas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

Nas demonstrações individuais da Controladora, as demonstrações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. O CPC 18 (R3), item 2A, estabelece que, nas demonstrações individuais, os investimentos em controladas devem ser avaliados pelo método da equivalência patrimonial; o item 3 define o MEP como método em que o investimento é inicialmente reconhecido pelo custo e posteriormente ajustado para refletir a alteração pós-aquisição na participação do investidor sobre os ativos líquidos da investida.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as Companhias consolidadas, e as demonstrações das Companhias investidas são preparadas para o mesmo período de divulgação.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição do controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. Os critérios adotados na consolidação são aqueles previstos pela CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas.

A Companhia é composta pela seguinte operação:

31/12/2025

Sociedade anônima de capital fechado, com sede no município de Balneário Camboriú/SC tem como objeto social, exclusivamente, o propósito específico de incorporação, construção, administração e venda de um condomínio residencial na modalidade de construção por administração.

2.5 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos são apresentados em milhares de Reais nestas demonstrações financeiras e foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma (os saldos em dólares e em outras moedas, quando aplicáveis, também são apresentados em milhares).

2.6 Uso de julgamento e estimativas

A elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), requer que a Administração exerça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis e os montantes reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

As estimativas e respectivas premissas são baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes pelas circunstâncias, cujos resultados servem de base para o julgamento acerca dos valores contábeis de ativos e passivos cuja mensuração não seja facilmente obtida por outras fontes.

Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas em decorrência de incertezas inerentes ao processo de sua determinação. As estimativas e premissas subjacentes são revisadas de forma contínua pela Administração. Os efeitos decorrentes das revisões realizadas são reconhecidos prospectivamente.

Os principais julgamentos, estimativas e premissas que possuem risco significativo de resultar em ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos nos próximos exercícios sociais incluem:

- a. mensuração e reconhecimento de provisões para contingências cíveis, trabalhistas, tributárias, com base na avaliação de risco de perda efetuada pela Administração e seus assessores jurídicos;
- b. constituição de provisão para garantias relacionadas aos empreendimentos entregues, considerando histórico de desembolsos, prazo contratual e expectativa de gastos futuros;
- c. determinação e revisão periódica dos custos orçados dos empreendimentos em andamento, utilizados como base para apropriação de receitas e custos das incorporações imobiliárias;
- d. reconhecimento de receitas, custos e margens dos empreendimentos imobiliários, considerando o estágio de execução das obras e a estimativa dos custos totais incorridos e a incorrer;
- e. análise do valor realizável líquido dos estoques imobiliários e avaliação de recuperabilidade de ativos não financeiros;
- f. mensuração das perdas esperadas de crédito sobre contas a receber de clientes;

2.6.1 Perda de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são mensuradas com base em estimativas ponderadas pelo risco de perda ao qual ativos financeiros da Companhia estão sujeitos. Os riscos de perda, geralmente, refletem o risco de crédito do instrumento financeiro ou da contraparte contratualmente vinculada, e leva em consideração informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. A provisão para perdas de crédito esperadas é constituída, se necessário, com base em estimativas de perdas incorridas e perdas esperadas.

2.6.2 Avaliação dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.7 Políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente pela Companhia para todo o período apresentado nestas demonstrações financeiras.

2.7.1 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários.

2.7.2 Contas a receber

As contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distrato, perdas esperadas de crédito.

As estimativas utilizadas para a constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais que, no caso da Companhia, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como “Receita de venda de imóveis vendidos”. Após o período de construção, os juros são contabilizados como “Receitas financeiras”.

2.7.3 Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados que sejam utilizados para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

2.7.4 Mútuo a receber

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, são créditos relacionado ao mútuo conversível em ações.

O mútuo a receber é classificado como ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado, considerando que sua conversão em participação societária depende do cumprimento de condições precedentes.

2.7.5 Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme a norma contábil NBC TG 18 (R2) – Investimento em coligada e controlada.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

2.7.6 Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado e demonstrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, de acordo com a vida útil dos bens, às taxas estão demonstradas abaixo. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Descrição	Vida Útil (anos)	Taxa anual
Máquinas e equipamentos	10	10%
Móveis e utensílios	10	10%
Computadores e periféricos	5	20%
Edificações	25	4%
Veículos	5	20%
Instalações	10	10%

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é registrado na demonstração do resultado, no exercício em que incorrer.

2.7.7 Demais ativos circulantes e não circulantes

São demonstrados ao custo ou pelo valor de realização, dos dois o menor, e incluem os rendimentos auferidos.

2.7.8 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo), 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 do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

A Companhia realiza contratação de serviços e realiza compras apoiado na política de compras que destaca prazo de pagamento de 90 dias.

2.7.9 Impostos a recolher

Representa essencialmente saldos de PIS, COFINS e ISS a recolher sobre as operações de serviços prestados. A Companhia reconhece estas obrigações pelo montante devido de acordo com os valores apurados, na competência em que os serviços são prestados. Sempre que permitido por lei, a Companhia utiliza-se da compensação de impostos para liquidar saldos passivos de tributos a pagar.

2.7.10 Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social é apurado sobre a presunção de 32% sobre a Receita do período corrente nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o faturamento excedente a R\$ 240 (base anual) para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o faturamento.

Considera-se como imposto corrente aquele imposto a pagar ou a recuperar esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do período.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando revertidas, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. A Companhia não possui quaisquer operações ou saldos referentes a impostos correntes ou diferidos reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.

Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do período. Os montantes dos impostos correntes a pagar ou a recuperar são reconhecidos no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela 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.

Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente à medida em que seja permitido por lei e todos os critérios específicos sejam atendidos.

Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido

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

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente à medida em que seja permitido por lei e todos os critérios específicos sejam atendidos.

2.7.11 Regime Especial de Tributação – RET

O Regime Especial de Tributação – RET foi instituído pelos artigos 1º a 10 da Lei no 10.931/2004.

O regime aplica-se às incorporações imobiliárias em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

A opção pelo RET é dar tratamento totalmente independente aos resultados das incorporações afetadas e das demais atividades da incorporadora. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET. Atualmente, o RET é disciplinado pela Instrução Normativa RFB no 1.435/2013.

A incorporadora fica sujeita a recolher tributo equivalente a 4% das receitas mensais recebidas. Esse valor corresponde ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: IRPJ (1,26%), CSL (0,66%), PIS-Pasep (0,37%) e da Cofins (1,71%).

A construtora fica sujeita a recolher tributo equivalente a 1% das receitas mensais recebidas. Esse valor corresponde ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: IRPJ (0,31%), CSLL (0,16%), PIS-Pasep (0,09%) e da Cofins (0,44%).

2.7.12 Reconhecimento da receita e custo

Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

O resultado da venda de imóveis é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e reduzido dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos, custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e à construção, impostos e taxas não recuperáveis e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

a) Nas vendas a prazo de unidade concluída: receitas e custos reconhecidos quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual;

b) Nas vendas de unidades não concluídas: as receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno. As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes.

O critério estabelecido está em conformidade com as orientações e as interpretações técnicas a seguir:

i) OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC);

ii) Orientações contidas nos Ofícios Circulares/CVM/SNC/SEP/no 01/2018 e no 02/2018, sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), em relação aos aspectos da transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM e em relação ao registro de provisão para distrato quando há incerteza de entrada de fluxo de caixa dos contratos de compra e vendas.

Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, serão apropriados aos custos das unidades sendo apropriados ao resultado por ocasião da venda.

A Administração realiza a avaliação sobre a carteira de recebíveis e segrega a carteira por níveis de risco de distrato, para qualquer saldo vencido. Com base na análise dos níveis de risco, a Companhia constitui a provisão para distrato afetando as rubricas de receita e custo das vendas. A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) receitas e custos, na demonstração do resultado; e (iii) eventual passivo financeiro de contas a pagar pelo potencial devolução de valores recebidos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e pelos custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, quando as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária. Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto para conclusão do empreendimento.

2.7.13 Reconhecimento das receitas financeiras

Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, os quais são registrados através do resultado do período e variações monetárias sobre ativos e passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente tarifas bancárias e juros. O reconhecimento destas despesas financeiras relacionadas se dá em observância ao princípio contábil da competência e respeitadas as definições contratuais de cada instrumento de dívida.

Receitas e despesas com juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

2.7.14 Provisões

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou não formalizada constituída como resultado de um evento passado, que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação.

2.8 Novos pronunciamentos e interpretações ainda não adotadas

No exercício corrente, a Companhia aplicou uma série de alterações às IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2025. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- IAS 1 / CPC 26 (R1) - Trata da apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e introduz alterações nos critérios de classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes, especialmente relacionados ao ciclo operacional normal, passivos financeiros, e direitos de diferir a liquidação por pelo menos 12 meses. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2025
- IAS 7 / CPC 26 e IFRS 7 / CPC 40 - Incorporação de requisitos para divulgação de acordos de financiamento com fornecedores. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2025

- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro—Definição de Estimativas Contábeis.
- IAS 21 / CPC 02 - Ausência de conversibilidade, efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2025

2.9 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não aplicáveis

Na data de autorização destas demonstrações financeiras a companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir já emitidas e ainda não aplicáveis no exercício corrente.

- IFRS 18 - Divulgação do desempenho financeiro das Companhias, tais como: Três categorias definidas para receitas e despesas – operacional, investimentos e financiamentos – e novos subtotais definidos, incluindo o lucro operacional; Divulgação de informações sobre indicadores específicos da Companhia relacionados à demonstração de resultado, denominados medidas de desempenho definidas pela administração; Orientações aprimoradas quanto à organização das informações e se elas devem ser fornecidas nas demonstrações financeiras primárias ou nas notas; Maior transparência para as despesas operacionais; e Requisitos específicos sobre como as Companhias, tais como bancos e seguradoras, classificam as receitas e despesas na categoria operacional. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2027.

Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

A Companhia não adotou antecipadamente essas normas na preparação destas demonstrações financeiras. Entretanto, não se espera que essas normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

Reforma Tributária no Brasil

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar nº 214/2025, que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), no contexto da regulamentação da Reforma Tributária sobre o consumo. A Administração está avaliando os potenciais impactos da nova legislação sobre as operações da Companhia, incluindo efeitos sobre precificação, contratos, créditos tributários, obrigações acessórias e fluxos de caixa futuros. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, COFINS, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC.

A Companhia está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A composição do saldo apresentado como caixa e equivalentes de caixa é como segue:

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Bancos	11	7	240
Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)	11.037	23.000	11.037
Total	11.048	23.007	11.277

- (a) As aplicações financeiras referem-se às operações de Certificado de Depósito Bancário (CDB) remuneradas à taxa média de 100,75% do CDI em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Estas aplicações são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e possuem liquidez diária, não estando sujeitas a risco significativo de mudança de valor e possuem vencimentos inferiores a três meses da data de contratação, logo, são classificadas como caixa e equivalentes de caixa, conforme CPC 03 (R2).

4 CONTAS A RECEBER

	Consolidado
	31/12/2025
Contas a receber de empreendimentos em construção (i)	2.149
Contas a receber de empreendimento concluídos (ii)	2.650
(-) Provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa	-
(-) Ajuste a valor presente	-
Total	4.799
 Circulante	 3.545
Não circulante	1.254

- (i) Vendas de unidades não concluídas do empreendimento Luminare Residencial com método de reconhecimento definido pelo CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”. Segregado entre curto e longo prazo conforme percentual financeiro de parcelas a vencer nos próximos 12 meses x total de parcelas a vencer por contrato. As contas a receber referem-se aos contratos de compra e venda de unidades. Os valores são apresentados líquidos das receitas não reconhecidas pela evolução do POC que em 31/12/2025 está em 33,76%. A rubrica "Transferência para Adiantamento - POC" representa valores recebidos que excedem a receita reconhecida, reclassificados ao passivo.
- (ii) Imóvel recebido em permuta e revendido a terceiros a prazo. Venda de unidade pronta não relacionada ao empreendimento Luminare Residencial.

Em 31 de dezembro de 2025, a Administração avaliou a existência de obrigações relacionadas a distratos de contratos e concluiu que não há obrigações presentes que demandem o reconhecimento de provisões. Os saldos de contas a receber foram classificados entre circulante e não circulante com base no cronograma contratual de recebimento das parcelas, considerando os vencimentos previstos para os próximos 12 meses e os vencimentos posteriores.

Aging List	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
A vencer até 30 dias	-	-	5.662	-
A vencer de 31 a 60 dias	-	-	669	-
A vencer de 61 a 90 dias	-	-	1.403	-
A vencer de 91 a 180 dias	-	-	2.368	-
A vencer de 181 a 360 dias	-	-	5.008	-
A vencer acima de 360 dias	-	-	21.491	-
Total do saldo corrigido bruto	-	-	36.601	-
(-) Receitas de Contratos Imobiliarios a Apropriar	-	-	(31.802)	-
Total	-	-	4.799	-

A Administração avaliou a necessidade de constituição de Provisão para Perdas Esperadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD), conforme CPC 48, e concluiu pela sua não constituição, tendo em vista que a posse das unidades em construção somente é transferida ao adquirente após a conclusão da obra e a quitação integral do preço. Em caso de inadimplência ou distrato, os contratos firmados preveem, nos termos da Lei nº 13.786/2018, a retenção de parte dos valores pagos pelo adquirente e a retomada da unidade pela Companhia para revenda a terceiros, mitigando substancialmente o risco de perdas sobre os créditos a receber.

5 IMOVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado
	31/12/2025
Imóveis em construção	45.057
Imóveis concluídos	8.150
Total	53.207

A Administração efetua análises periódicas de custo de realização dos ativos decorrentes de estoques em construções, em 2025 a Administração não identificou indícios da necessidade de constituição de perdas sobre os estoques de imóveis em construção.

6 MÚTUO A RECEBER

Referem-se ao mútuo junto a Companhia Luminare Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Luminare Residencial Empreendimentos	908	21.513
Total	908	21.513

Refere-se a mútuo mantido com a Luminare Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., onde em 10 de outubro de 2023, foi celebrado o instrumento particular de contrato de mútuo e outras avenças com o objetivo de investir em um empreendimento imobiliário em Balneário Camboriú, primeiramente através de mútuo e, posteriormente, caso cumpridas as condições precedentes - que alinham o projeto aos critérios de investimento em sociedade, a conversão desse mútuo em ações da SPE responsável pelo desenvolvimento. A operação foi garantida através de alienação fiduciária de imóveis, na qual o valor total da operação foi de R\$ 7.000 e o prazo de vencimento do mútuo era de 31 de janeiro de 2024.

Em 25 de fevereiro de 2025, foi efetivada a 4ª alteração contratual da Luminare, com ingresso da Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A. como sócia, mediante conversão de mútuo no montante de R\$ 22.000 mil com o cancelamento da alienação fiduciária de quotas constituída no âmbito do Contrato de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas (“Contrato Alienação Fiduciária de Quotas”), celebrado em 28 de outubro de 2024, pelo qual Aikon, Emerson e Thiago alienaram fiduciariamente, à Matroide, a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade das quotas representativas do capital social da Luminare.

O valor de R\$ 908 corresponde ao saldo residual que será convertido em participações em 2026.

7 IMPOSTOS A RECUPERAR

Os saldos de impostos a recuperar podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
IRRF - sobre aplicações financeiras	83	-	83
	83	-	83

8 INVESTIMENTOS

	Controladora
	31/12/2025
Luminare Residencial	13.525
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	12.350
Goodwill	9.405
	35.280

Em 25 de fevereiro de 2025, a Companhia passou a deter participação de 99,8978% no capital social da Luminare Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., mediante subscrição e integralização de aumento de capital no montante de R\$ 22.003 mil. Os demais acionistas integralizaram R\$ 22 mil, totalizando aumento de capital de R\$ 22.025 mil.

Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia realizou AFAC — Adiantamento para Futuro Aumento de Capital — na investida, no montante de R\$ 12.350 mil, classificado no patrimônio líquido da investida.

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. A movimentação do investimento no exercício é demonstrada a seguir:

	Controladora
	31/12/2025
Saldo inicial	-
Aporte de capital na Luminare Residencial	22.003
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	12.350
Equivalência patrimonial	927
Saldo final	35.280

Informações financeiras sumarizadas da investida:

	Participação	Ativo	Exigibilidades	Patrimônio líquido	Resultado do período
Luminare Residencial Empreendimentos	99,8978%	65.387	39.486	25.901	928

9 INTANGÍVEL

	Consolidado
	31/12/2025
Goodwill	9.405
	9.405

Refere-se ao goodwill gerado no momento em que a Companhia passou a deter participação na Companhia Luminare Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., conforme mencionado nas notas explicativas de nº 1.1 e 8.

10 FORNECEDORES

Os saldos devidos a fornecedores correspondem substancialmente a obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos 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 não circulante.

	Consolidado
	31/12/2025
Fornecedores nacionais	1.348
	1.348

11 ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado
	31/12/2025
Adiantamento de Clientes – POC (i)	27.685
Adiantamento de Clientes – Permuta (ii)	8.159
	35.844
Circulante	27.685
Não Circulante	8.159

- (i) Refere-se aos recebimentos de clientes cuja receita com imóvel vendido ainda não foi apropriada no resultado da companhia pelo critério de evolução de obra (POC), correspondendo aos valores recebidos de clientes a receber do empreendimento Luminare Residencial.
- (ii) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

12 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Os saldos de imposto de renda e contribuição social a recolher, originados da apuração do lucro líquido tributável da Companhia, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado 31/12/2025
IRPJ a Recolher	76
CSLL a Recolher	139
	215

Conciliação do IRPJ e CSLL corrente:

	IRPJ	CSLL	Total
Saldo a pagar 31 de dezembro 2024	98	62	160
Provisão impostos	504	190	694
Compensação impostos	(432)	-	(432)
Pagamento impostos	(94)	(113)	(207)
Saldo a pagar 31 de dezembro de 2025	76	139	215

A despesa de imposto de renda e contribuição social do período está demonstrada na nota explicativa nº 20.

13 Provisões para Garantia

A Companhia constitui provisão para garantia de obra destinada a cobrir eventuais custos com reparos e vícios construtivos dos imóveis entregues, em atendimento ao disposto no art. 618 do Código Civil, que estabelece a responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra pelo prazo de 5 (cinco) anos.

A provisão é constituída com base no percentual de 1,5% sobre o custo incorrido das obras, conforme política definida pela Administração, sendo registrada em contrapartida ao resultado do exercício no grupo de custos. Os desembolsos efetivos com reparos em garantia, quando ocorrem, são debitados diretamente contra a provisão constituída.

A Administração revisa periodicamente o percentual adotado, considerando o histórico de gastos com assistência técnica e as características construtivas de cada empreendimento.

A composição do saldo é demonstrada a seguir:

	Consolidado 31/12/2025
Provisão para garantia	528
	528

A movimentação da provisão ocorreu conforme abaixo:

	Consolidado 31/12/2025
Saldo inicial	-
(+) Adições	528
(-) Baixas	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	528

14 Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis

Em 31 de dezembro de 2025, com base na avaliação da Administração e de seus assessores jurídicos, a Companhia e sua controlada não possuem processos com probabilidade de perda provável que demandem constituição de provisão, nem contingências classificadas como possíveis em montante relevante que requeiram divulgação específica.

15 Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pela Deliberação CVM 624/10 (orientação técnica OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária) para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência disso, os saldos de custos orçados a incorrer das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, além do saldo integral de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis, não estão refletidos nas demonstrações.

O resultado de vendas de imóveis a apropriar abaixo, não considera: custos financeiros, impostos, provisão para garantia e descontos concedidos. Porém estão refletidos nas demonstrações contábeis:

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (consolidado):

	31/12/2025
Custo orçado das unidades	183.392
Custo de construção incorridos	(35.221)
Custo orçado a apropriar em estoque	148.171
	31/12/2025
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	102.117
Receita de vendas apropriadas	(34.471)
Receita de vendas a apropriar *	67.646
Efeito a apropriar (margem bruta) de vendas de unidades imobiliárias já realizadas	(80.525)

16 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social subscrito da Companhia era de R\$ 70.000 mil, representado por 70.000 mil de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. Desse montante, R\$ 40.000 mil encontravam-se integralizados e R\$ 30.000 mil permaneciam a integralizar, conforme prazos previstos nos atos societários.

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social é composto conforme apresentado abaixo:

	Quantidade de ações - subscritas	Capital social
Em 31 de dezembro 2025	70.000.000	70.000

As ações da Companhia estão representadas da seguinte forma:

	Quantidade de ações – milhares	Participação
Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina - FII.	70.000.000	100%

Dividendos

O Estatuto Social e a legislação societária preveem distribuição de dividendos de, no mínimo, 25% do lucro líquido anual ajustado. Caso este limite não tenha sido atingido pelas remunerações, no final do exercício é registrada provisão no montante do dividendo mínimo obrigatório ainda não distribuído. Os dividendos superiores a esse limite são destacados em conta específica no patrimônio líquido, quando deliberados pela Administração da Companhia.

Reserva de lucros

Reserva legal

De acordo com o art. 193 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia deve destinar 5% do lucro líquido apurado no período à constituição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social. A destinação é optativa quando a reserva legal somada às reservas de capital, superam em 30% o capital social. Essa reserva pode ser utilizada para aumento de capital ou absorção de prejuízos, não podendo ser distribuída a título de dividendos.

Reserva de lucros

A reserva de retenção de lucros representa o lucro líquido não distribuído após constituição de reserva legal e cálculo dos dividendos obrigatórios. Conforme estatuto, estes valores aguardam deliberação e assembleia para sua destinação.

Os cálculos da reserva legal, distribuições de dividendos dos mínimos obrigatórios e da reserva de lucro estão compostos conforme abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro do período	2.939	4.223
Reserva legal (5%)	147	211
Base cálculo dividendos mínimos obrigatórios	2.792	4.012
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	699	1.003
Reserva de lucro	5.196	3.103

17 RECEITA LÍQUIDA

	Consolidado
	31/12/2025
Com venda de imóveis	21.953
(-) Impostos incidentes	(828)
	21.125

18 CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(20.354)
Despesas comerciais	-	-	(1.241)
Serviços de terceiros	(102)	(117)	(144)
Despesa Tributária	(1)	(20)	(1)
Outras Despesas	(15)	(10)	(20)
	(118)	(147)	(21.760)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(20.354)
Despesas comerciais	-	-	(1.241)
Despesas gerais e administrativas	(118)	(147)	(160)
Outras despesas (receitas) operacionais	-	-	(5)

19 RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

O resultado financeiro é substancialmente representado pelo valor líquido resultante dos juros recebidos através de aplicações financeiras, juros apropriados aos contratos de dívida e juros pagos, podendo ser assim composto:

	Controladora		Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Receitas financeiras			
Rendimento sobre aplicações financeiras	2.215	2.237	2.220
Receita de juros	-	-	9
Variação monetária ativa	-	-	836
Receita de juros sobre mútuo	608	2.870	608
	2.823	5.107	3.673
Despesas financeiras			
Juros pagos	-	-	(17)
Outras despesas financeiras	-	-	(8)
	-	-	(25)
Resultado financeiro, líquido	2.823	5.107	3.648

20 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social apresentada a seguir refere-se à Controladora. No consolidado, os efeitos tributários refletem também o regime tributário aplicável às operações imobiliárias da controlada.

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	3.633	4.625
Alíquota nominal	34%	34%
Tributos calculados às alíquotas nominais	(1.235)	(1.572)
Ajustes para apuração dos tributos efetivos sobre o lucro:		
Adições / exclusões permanentes	541	836
	541	836
Corrente	(694)	(737)
	(694)	(737)
Alíquota efetiva	19,10%	15,93%

21 RESULTADO POR AÇÃO

Conforme requerido pelo CPC 41 – Resultado por ação, a Companhia deve calcular o lucro básico e diluído por ação, considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas dividido pelo número médio ponderado de ações em circulação durante o período.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possui instrumentos que poderiam diluir o resultado básico por ação. Desta forma, não há diferenciação entre o resultado diluído e o resultado básico por ação.

Os cálculos dos resultados por ação do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 podem ser assim demonstrados:

	31/12/2025	31/12/2024
Numerador		
Resultado líquido do período	2.939	4.223
Média ponderada de número de ações ordinárias	37.427	37.427
Resultado por ação básico e diluído (R\$)	0,08	0,11

22 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco, como também não efetuam operações definidas como derivativos exóticos.

Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela administração da Companhia. Todas as operações com instrumentos financeiros estão reconhecidas nas demonstrações financeiras da Companhia.

Valor justo de instrumentos financeiros e hierarquia do valor justo

O CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: evidenciação, define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas a dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis). Adicionalmente, a norma requer que a Companhia considere todos os aspectos de riscos de não desempenho (“*non performance risk*”) ao mensurar o valor justo de um passivo.

O CPC 40 (R1) estabelece uma hierarquia de três níveis (nível 1, 2 e 3) a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no nível de “*input*” significativo para sua mensuração, onde os instrumentos classificados como nível 1 são aqueles que dispõem de “*inputs*” baseados em preços praticados em mercado ativo para instrumentos idênticos, sem que a Companhia tenha poder de ajustar tais preços, enquanto aqueles classificados como nível 3 são aqueles para os quais os “*inputs*” de precificação de mercado são raros ou inexistentes e que dependem de maior aplicação de julgamento da Companhia para definição de seu valor justo. Os de nível 2 são aqueles com níveis de “*input*” que não se enquadram completamente nem no nível 1, nem no nível 3.

A tabela abaixo demonstra, de forma resumida, os principais ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2025. Os ativos e passivos financeiros da Companhia reconhecidos através do valor justo, não apresentam diferença significativa para seus valores contábeis.

Para aqueles ativos e passivos financeiros registrados a valor justo, demonstramos também os respectivos níveis de hierarquia do valor justo:

níveis da hierarquia do valor justo.

Consolidado				
31/12/2025				
Valor Contábil				Valor Justo
	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Nível 1
Ativos financeiros:				
Caixa e equivalentes de caixa	240	11.037	11.277	240
Contas a receber de clientes	-	4.799	4.799	-
	240	15.836	16.076	240
Passivos financeiros:				
Fornecedores	-	1.348	1.348	-
	-	1.348	1.348	-

Controladora				
31/12/2025				
Valor Contábil			Valor Justo	
Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Nível 1	
Ativos financeiros:				
Caixa e equivalentes de caixa	11	11.037	11.048	11
Mútuos a receber	-	908	908	-
	11	11.945	11.956	11
Passivos financeiros:				
Fornecedores	-	17	17	-
	-	17	17	-

Consolidado				
31/12/2024				
Valor Contábil			Valor Justo	
Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Nível 1	
Ativos financeiros:				
Caixa e equivalentes de caixa	7	23.000	23.007	7
Mútuos a receber	-	21.513	21.513	-
	7	44.513	44.520	7
Passivos financeiros:				
Fornecedores	-	5	5	-
	-	5	5	-

23 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Exposição a riscos financeiros

Os mapeamentos de riscos foram segregados em quatro categorias: (a) Risco de capital é o risco da Companhia garantir a sua continuidade e dos seus negócios em longo prazo, dentro dessa ótica a Companhia deve ser capaz de gerar valor aos seus acionistas através de pagamento de dividendos e ganho de capital, e ao mesmo tempo manter um perfil de dívida adequado às suas atividades (b) Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado – tais como taxas de câmbio e taxas de juros irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo de gerenciar esse risco controlar as exposições de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. (c) Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro; (d) Risco de crédito é o risco de incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Risco de capital

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera sua estrutura de capital, em especial a curva futura de realização de seus ativos financeiro e seus passivos financeiros de financiamento, para mapear a gestão do risco no longo prazo.

Dessa forma, a Companhia avalia, com base em sua posição atual, quais seriam os saldos totais de sua dívida ou caixa líquido sobre o patrimônio líquido, considerando que todo o ativo financeiro será realizado, bem como todo o passivo com financiamentos, pago.

(a) Risco de mercado

Exposição ao risco de taxas de juros

Ativos

A Companhia possui caixa e equivalentes de caixa, bem como aplicações financeiras, mantidos substancialmente em CDB's, indexados à taxa CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro (ver nota explicativa nº 3).

Passivos

A Companhia não está exposta a riscos relativos à variação de taxa de juros em função de não ter captado financiamentos durante o exercício de 2025

Análise de sensibilidade

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos da variação destas taxas sobre seus ativos e passivos financeiros. Na referida análise os indexadores foram estressados negativa e positivamente em 25% e 50% em relação ao cenário base, servindo de parâmetro para os cenários I, II, III e IV, respectivamente, onde:

Cenário atual: refere-se ao cenário real em 31 de dezembro de 2025.

Cenário base: elaborado com base nas informações reais disponíveis no dia 25 de março de 2025, extraídas de fontes confiáveis do mercado financeiro como Banco Central e CETIP.

Cenários I, II, III e IV: conforme mencionado anteriormente, refere-se à sensibilidade nas variações em relação ao cenário base, retraídas em 50% (cenário I) e 25% (cenário II), e majorados em 25% (cenário III) e 50% (cenário IV), considerando um horizonte de 12 meses.

A tabela abaixo demonstra os indexadores aos quais a Companhia está exposta, bem como o cálculo de suas possíveis oscilações, considerando os critérios descritos acima.

		31/12/2025	Período até 31 de dezembro de 2026				
<u>Indexadores</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Atual</u>	<u>Cenário Base</u>	<u>Cenário I (-50%)</u>	<u>Cenário II (-25%)</u>	<u>Cenário III (+25%)</u>	<u>Cenário IV (+50%)</u>
CDI	Variação CDI	0,14900	0,14900	0,07450	0,11175	0,18625	0,22350
<u>Ativos financeiros</u>		31/12/2025	Período até 31 de dezembro de 2026				
<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Atual</u>	<u>Cenário Base</u>	<u>Cenário I (-50%)</u>	<u>Cenário II (-25%)</u>	<u>Cenário III (+25%)</u>	<u>Cenário IV (+50%)</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata	Variação CDI	11.037	11.037	10.215	10.626	11.448	11.859
		11.037	11.037	10.215	10.626	11.448	11.859
Efeito de ganho (perda)			-	822	411	(411)	(822)
		31/12/2024	Período até 31 de dezembro de 2025				
<u>Indexadores</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Atual</u>	<u>Cenário Base</u>	<u>Cenário I (-50%)</u>	<u>Cenário II (-25%)</u>	<u>Cenário III (+25%)</u>	<u>Cenário IV (+50%)</u>
CDI	Variação CDI	0,12150	0,12150	0,06075	0,09113	0,15188	0,18225
<u>Ativos financeiros</u>		31/12/2025	Período até 31 de dezembro de 2025				
<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Atual</u>	<u>Cenário Base</u>	<u>Cenário I (-50%)</u>	<u>Cenário II (-25%)</u>	<u>Cenário III (+25%)</u>	<u>Cenário IV (+50%)</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata	Variação CDI	23.000	23.000	21.603	22.301	23.699	24.397
		23.000	23.000	21.603	22.301	23.699	24.397
Efeito de ganho (perda)			-	1.397	699	(699)	(1.397)

(b) Risco de liquidez

O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado pela Gerência Financeira e monitorado pela Diretoria Financeira com base no acompanhamento dos fluxos de caixa projetados e realizados, bem como dos vencimentos contratuais dos passivos financeiros. O gerenciamento do risco de liquidez é elaborado tendo em vista as necessidades de captação e a gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequados recursos financeiros disponíveis em caixa e equivalentes de caixa, com base no monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais.

Em conformidade com a gestão do risco de liquidez, a Companhia tem realizado uma gestão efetiva do seu ciclo operacional, adequando o prazo médio de recebimento com o prazo médio de pagamento.

(c) Risco de crédito

O risco de crédito é proveniente da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia acompanha rigorosamente o cronograma físico e financeiro de suas

operações, além de fazer o acompanhamento permanente das posições em aberto e garantir os fluxos normais de recebimento.

24 EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de emissão do relatório, não houve evento subsequente significativo da Companhia.

25 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas e autorizadas pela Diretoria da Companhia em 16 de junho de 2026.

CONTADOR RESPONSÁVEL

Ronney Donizete Fernandes

Contador - CRC - 1SP-286064/O-3