



Air Hub's For Fase 1 SPE S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A.

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Sócios e administradores da
Air Hub's For Fase 1 SPE S.A.
Fortaleza - CE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Air Hub's For Fase 1 SPE 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 o resumo das principais 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 **Air Hub's For Fase 1 SPE 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.

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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – atividade pré-operacional e continuidade do desenvolvimento do Empreendimento

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, que descreve que a Companhia se encontra em fase pré-operacional, dedicada ao desenvolvimento e implantação de empreendimento logístico, não tendo iniciado, até 31 de dezembro de 2025, a geração de receitas operacionais recorrentes decorrentes de suas atividades. Conforme mencionado na referida nota explicativa, a continuidade do desenvolvimento do empreendimento depende dos recursos provenientes de aportes de capital dos acionistas e da captação de recursos por meio da operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos - valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração 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 financeiras, 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.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 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 administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 27 de maio de 2026.



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

AIR HUB'S FOR FASE 1 SPE S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

			(Não auditado)
	Notas	2025	2024
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.556	1
Valores a receber	5	82.753	-
Tributos a recuperar	-	2	-
Adiantamento a Fornecedores	6	12.466	-
		103.778	1
Ativo não circulante			
Propriedade para investimento em andamento	7	119.087	-
		119.087	-
Total do ativo		222.865	1

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

AIR HUB'S FOR FASE 1 SPE S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	2025	(Não auditado) 2024
Passivo circulante			
Fornecedores	8	21.192	-
Obrigações tributárias	-	489	-
Obrigações por securitização	9	471	-
		22.152	-
Passivo não circulante			
Obrigações por securitização	9	128.609	-
		128.609	-
Patrimônio líquido			
Capital social subscrito	11	76.180	10
(-) Capital a integralizar	11.1	(4.230)	(9)
Reserva Legal	11.2	8	-
Reservas de lucros	-	146	-
		72.104	1
Total do passivo e patrimônio líquido		222.865	1

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

AIR HUB'S FOR FASE 1 SPE S.A.

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>(Não auditado) 2024</u>
Despesas operacionais:			
Despesas gerais e administrativas	-	(6)	-
		(6)	-
Prejuízo antes do resultado financeiro		(6)	-
Receita financeira	12	384	
Despesas financeiras	12	(105)	-
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		273	-
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	(119)	-
Lucro líquido do exercício		154	-

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

AIR HUB'S FOR FASE 1 SPE S.A.

Demonstração do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido do exercício	154	-
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	154	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AIR HUB'S FOR FASE 1 SPE 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)

	Notas	Capital social subscrito	(-) Capital à integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Não auditado)		-	-	-	-	-
Capital subscrito	-	10	(9)	-	-	1
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Não auditado)		10	(9)	-	-	1
Aumento de capital	11.1	76.170	-	-	-	76.170
Capital a Integralizar	11.1	-	(4.221)	-	-	(4.221)
Lucro Líquido do exercício	-	-	-	-	154	154
Constituição de reserva legal	11.2	-	-	8	(8)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		76.180	(4.230)	8	146	72.104

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

AIR HUB'S FOR FASE 1 SPE S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	2025	(Não auditado) 2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	154	-
Decréscimo/ (acréscimo) em ativos operacionais		
Valores a receber	(82.753)	
Tributos a recuperar	(2)	-
Adiantamento a Fornecedores	(12.466)	-
Decréscimo/ (acréscimo) em passivos operacionais		
Fornecedores	21.192	-
Obrigações tributárias	489	-
Caixa gerado consumido pelas operações	(73.387)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-
Caixa proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(73.387)	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Proriedade para investimento em desenvolvimento	(119.087)	-
Caixa proveniente das (aplicados nas) atividades de investimento	(119.087)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Obrigações por securitização	128.609	-
Aumento de capital	76.170	1
Capital a integralizar	(4.221)	-
Caixa proveniente das atividades de financiamento	200.558	1
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	8.084	1
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1	-
No final do exercício	8.556	1
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	8.555	1

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

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto Operacional

A AIR HUB'S FOR FASE 1 SPE S.A. ("**Sociedade**" ou "**Companhia**") é uma sociedade por ações de capital fechado, de propósito específico, constituída em 11 de setembro de 2024, com sede e foro na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rodovia BR 116, S/N, Comercial_1 Aeroporto, CEP 60.850-015, regendo-se pelo seu Estatuto Social e pela Lei nº 6.404/76 e suas alterações posteriores ("LSA").

A Companhia tem como objeto específico o desenvolvimento, a implantação e a exploração da Fase 1 de empreendimento logístico destinado ao uso aeroportuário, logístico e atividades correlatas, localizado no Complexo do Aeroporto Internacional de Fortaleza – Pinto Martins, na Avenida Senador Carlos Jereissati, nº 3.000, Bairro Serrinha, Fortaleza/CE. A Fase 1 compreende 62.348 m² de área bruta locável, 68.620 m² de área construída e 162.222 m² de terreno, além de área adicional de 15.104 m² destinada a *truck center*. O prazo de duração da Sociedade é de 50 (cinquenta) anos, contados de 10 de dezembro de 2024.

O modelo de negócio prevê a geração de receitas, após a conclusão das obras, exclusivamente por meio da locação das áreas, da celebração de contratos operacionais e de outras formas de exploração imobiliária do empreendimento, não havendo comercialização de unidades. Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia encontra-se em fase pré-operacional, dedicada ao desenvolvimento e à construção do empreendimento, que ainda não estava operacional naquela data. As obras são financiadas por recursos provenientes da integralização de Capital Social e da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

O controle da Companhia é exercido de forma conjunta pelos fundos integrantes do bloco HCO ("Fundos HCO"), que, em conjunto, detêm 85% do capital social total e votante. Nos termos do Acordo de Acionistas, o poder de controle não é exercido individualmente por qualquer acionista, mas de forma coordenada e mediante votação em bloco nas matérias relevantes. O bloco de controle é responsável pela indicação da maioria dos membros do Conselho de Administração e pela deliberação sobre decisões estratégicas, incluindo orçamento, chamadas de capital, endividamento, investimentos relevantes (CAPEX) e alienação ou oneração de ativos, sendo a condução dos negócios realizada de forma colegiada, conforme os mecanismos de governança contratualmente previstos.

A Companhia atua no setor de infraestrutura logística e imobiliária, em ambiente vinculado ao Complexo do Aeroporto Internacional de Fortaleza – Pinto Martins, estando sujeita à regulação setorial aplicável às atividades aeroportuárias e logísticas, ao arcabouço regulatório imobiliário e às normas societárias aplicáveis às sociedades por ações.

Estas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade operacional. Por se tratar de sociedade de propósito específico em fase de implantação, cujas receitas operacionais somente serão geradas após a conclusão das obras, a continuidade das atividades depende do aporte de recursos pelos acionistas, via integralização de Capital Social, e da captação obtida por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A Administração avaliou o cronograma de desembolsos e as fontes de financiamento contratadas e concluiu que tais recursos são suficientes para suportar o desenvolvimento do empreendimento até o início da geração de receitas, sendo adequada a adoção do pressuposto de continuidade operacional na preparação destas demonstrações financeiras.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (que incluem informações relevantes correspondentes às utilizadas na gestão da Sociedade), foram aprovadas e autorizadas para emissão pela administração em 27 de maio de 2026, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real – R\$, mesma moeda de preparação e apresentação das suas demonstrações financeiras.

2.4. Uso de estimativas e julgamento

A preparação de demonstrações financeiras em conformidade com as práticas contábeis no Brasil requer o uso de certas estimativas contábeis e o exercício de julgamento profissional por parte da administração da Sociedade, no processo de aplicação das políticas contábeis. Desta forma, os resultados reais podem divergir destas estimativas.

As estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua e tais revisões são reconhecidas no período em que são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão incluídas, principalmente nas notas explicativas. As principais estimativas contábeis da Sociedade são:

- **Nota 5** – Realização e recuperabilidade dos valores a receber vinculados à operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), incluindo o atendimento das condições contratuais para liberação dos recursos;
- **Nota 6** – Avaliação da recuperabilidade de adiantamentos a fornecedores relacionados ao desenvolvimento do empreendimento;
- **Nota 7** – Mensuração e recuperabilidade dos custos do empreendimento classificados como estoques imobiliários/em desenvolvimento, incluindo avaliação quanto à realização econômica do projeto;
- **Nota 9** – Mensuração das obrigações financeiras relacionadas ao Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), incluindo apropriação de encargos financeiros;
- **Nota 10** – Provisões para contingências.

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

3.1. Ativos e passivos financeiros

3.1.1. Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Categorias/ mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da Sociedade.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a venda dos AF no MN da Sociedade.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A Sociedade baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra Sociedade. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

3.1.2. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado abrangente

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo por meio do resultado abrangente caso ele satisfaça ao critério de "somente P&J", ou seja, fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros em aberto, e que seja mantido em um modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pela obtenção de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda do ativo financeiro.

Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e redução ao valor recuperável (*impairment*) são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em "Outros resultados abrangentes".

3.1.3. Custo amortizado

São ativos mantidos dentro do modelo de negócio, cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e em termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto (critério de "somente P&J"). O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*). As receitas de juros e cambiais e redução ao valor recuperável (*impairment*) são reconhecidas no resultado.

3.1.4. Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando não atende aos critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria. O resultado, incluindo juros ou receitas de dividendos, é reconhecido no resultado.

3.1.5. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado.

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Custo amortizado

São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido de custos de transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado utilizando-se o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

3.1.6. Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros são, por padrão, mensurados ao custo amortizado, exceto: (i) contratos de garantia financeira, (ii) compromissos de ceder empréstimos com taxa de juros abaixo do mercado, (iii) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para o desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável. Um passivo financeiro será mensurado ao valor justo por meio de resultado, quando eliminar e/ou reduzir de forma significativa o descasamento contábil ou se o grupo passivo ser gerenciado ao valor justo.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes incluem caixa em moeda nacional, caixa em moeda estrangeira (convertido pela taxa de câmbio em vigor na data do balanço), depósitos bancários à vista, aplicações financeiras de curto prazo (certificados de depósito bancário (CDB), fundos de renda fixa referenciados DI e outros), de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, são mantidas com a finalidade de atender os compromissos de caixa de curto prazo e, não, para investimentos de longo prazo ou outro propósito. Os saldos de caixa e equivalentes de caixa são instrumentos financeiros registrados pelo seu valor justo por meio de resultado (VJR), reconhecendo juros de acordo com o prazo incorrido.

3.3. Valores a Receber

A Companhia possui recursos financeiros vinculados a contratos de securitização e/ou financiamento do empreendimento, mantidos sob gestão de agente fiduciário ou securitizadora, cuja movimentação está sujeita a restrições contratuais e liberação conforme evolução físico-financeira do projeto. Esses valores são apresentados separadamente no ativo circulante ou não circulante, conforme expectativa de realização.

3.4. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito), em conformidade com o CPC 28 – Propriedade para Investimento.

As propriedades para investimento em fase de construção, desenvolvimento ou implantação são inicialmente reconhecidas ao custo, incluindo gastos diretamente atribuíveis à aquisição do terreno, desenvolvimento, construção, infraestrutura, projetos, serviços técnicos especializados, licenças, tributos não recuperáveis e encargos financeiros diretamente atribuíveis aos ativos qualificáveis, quando aplicável.

Enquanto a propriedade estiver em fase de construção ou desenvolvimento e até que esteja disponível para uso operacional pretendido pela Administração, os ativos são mensurados ao custo, deduzidos, quando aplicável, de perdas por redução ao valor recuperável ("impairment"), avaliadas nos termos do CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

Os custos subsequentes são capitalizados somente quando for provável que benefícios econômicos futuros associados ao ativo fluirão para a Companhia e os custos puderem ser mensurados com confiabilidade. Gastos de manutenção e reparos correntes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Quando concluídas as obras e o ativo estiver disponível para locação ou exploração operacional, a propriedade permanece classificada como propriedade para investimento. A Administração avalia periodicamente a existência de indicadores de perda no valor recuperável desses ativos.

A Companhia adotou o método do custo para mensuração subsequente das propriedades para investimento, conforme permitido pelo CPC 28. Dessa forma, após sua conclusão, os ativos são demonstrados ao custo histórico, deduzido de depreciação acumulada e, quando aplicável, de perdas por redução ao valor recuperável.

3.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável a saída de recursos econômicos para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. Os ativos e passivos são classificados como circulantes, quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.6. Fornecedores

São inicialmente reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras. As contas a pagar a fornecedores são obrigações por bens ou serviços adquiridos no curso normal das operações, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for no período inferior a um ano (ou no ciclo normal dos negócios, ainda que mais longo). Caso contrário, estes saldos são apresentados como passivos não circulantes.

3.7. Provisões (incluindo provisão para demandas judiciais)

As provisões são reconhecidas para obrigações ou riscos presentes resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cujo desembolso seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício ou período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimentos passados, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das deficiências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração.

Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

3.8. Receitas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, juros e descontos recebidos, os quais são registrados através do resultado do exercício.

3.9. Despesas financeiras

As despesas financeiras compreendem basicamente os juros sobre passivos financeiros. Custos dos empréstimos que não sejam diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis são reconhecidos no resultado do exercício com base no método da taxa de juros efetiva.

3.10. Demonstrações do fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com os pronunciamentos técnicos CPC. Reflete as modificações no caixa, que ocorreram nos exercícios apresentados, utilizando-se do método indireto. Os termos utilizados na demonstração dos fluxos de caixa são os seguintes:

- **Atividades operacionais:** referem-se às principais transações da Sociedade e outras atividades que não são de investimento e financiamento.
- **Atividades de investimento:** referem-se às adições e baixas dos ativos não circulantes e outros investimentos não incluídos em caixa e equivalentes de caixa.
- **Atividades de financiamento:** referem-se às atividades que resultam em mudanças na composição do patrimônio e empréstimos e financiamentos.

3.11. Novos pronunciamentos técnicos

Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

A Sociedade adotou toda as novas Normas e Interpretações Contábeis emitidas pelo CPC e CFC e que são obrigatórias para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Não houve impacto material nas demonstrações contábeis em decorrência da adoção dessas normas.

Assunto	Vigência	Principais alterações
Ausência de conversibilidade (Modificação ao CPC 02 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis)	Períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.	Estabelece critérios para avaliar quando uma moeda não é conversível e requer, nesses casos, a estimativa da taxa de câmbio à vista e divulgações adicionais
Exemplos ilustrativos para auxiliar as empresas na aplicação das IFRS ao relatar os efeitos das incertezas em suas demonstrações contábeis	Como materiais complementares às IFRS, esses exemplos ilustrativos não têm data de vigência. No entanto, espera-se que as empresas implementem as alterações em seus relatórios em tempo oportuno.	Inclui exemplos para aprimorar divulgações sobre julgamentos, premissas e incertezas (incluindo riscos climáticos), sem alterar requisitos normativos

Quaisquer novas Normas ou Interpretações Contábeis, ou suas alterações, que ainda não sejam obrigatórias, não foram adotadas antecipadamente. A avaliação da administração sobre estas novas normas estão incluídas na Nota Explicativa nº 3.

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Pronunciamentos que foram recentemente emitidos, mas cuja aplicação ainda não tenha sido mandatória não foram adotados pela Companhia. A Administração está avaliando os potenciais impactos desses pronunciamentos e, com base nas informações atualmente disponíveis, não espera efeitos relevantes sobre suas demonstrações contábeis.

CPC 51 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis

A vigência deste Pronunciamento para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2027. Este Pronunciamento substitui o CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis, e não terá impactos em reconhecimento ou mensuração de itens da demonstração financeira, mas sim em sua apresentação e divulgação.

Esta norma introduz cinco categorias na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes: operacional, de investimento, de financiamento, de tributos sobre o lucro e de operações descontinuadas. A norma introduz dois subtópicos obrigatórios na demonstração: "Lucro ou prejuízo operacional" e "Lucro ou prejuízo antes de financiamento e tributos sobre o lucro". Existem também novos requisitos de divulgação para "medidas de desempenho definidas pela administração", como o "Lucro ou prejuízo operacional antes de depreciação, amortização e reduções ao valor recuperável no alcance do CPC 01". A norma fornece orientações aprimoradas sobre o agrupamento de informações (agregação e desagregação), incluindo se essas informações devem ser apresentadas nas demonstrações financeiras principais ou nas notas explicativas. A Companhia adotará essa norma a partir de 1º de janeiro de 2027 (data de vigência) e espera-se que haja uma mudança significativa no formato da demonstração do resultado e de outros resultados abrangentes.

Outras alterações / pronunciamentos adicionais

Modificações às Normas Contábeis	Vigência	Alterações
Classificação e mensuração de instrumentos financeiros	Períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada.	Ajustes pós-implementação na classificação de ativos, baixa de passivos e ampliação de divulgações.
Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11.	Períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada.	Alterações pontuais para esclarecimentos e alinhamentos em diversas normas.
Contratos de energia	Períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada.	Esclarecimentos, possibilidade de uso de hedge e novas divulgações para contratos de energia (PPAs).
Subsidiárias sem Obrigação Pública: Divulgação	Períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. É permitida a adoção antecipada.	Permite divulgações reduzidas para subsidiárias elegíveis; atualização amplia o escopo de normas/alterações incorporadas.
Conversão para uma moeda de apresentação hiperinflacionária	Períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. É permitida a adoção antecipada.	Altera regras de conversão e divulgações quando a moeda de apresentação por hiperinflacionária.
Venda ou Contribuições de Ativos entre um Investidor e sua Associada ou Empreendimento Conjunto	Indefinida	Regras sobre reconhecimento de ganhos em transações com associadas/joint ventures, com ênfase na definição de "negócio"

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Caixa fundo fixo	10	1
Aplicações financeiras de curto prazo	8.546	-
	8.556	1

A Companhia considera como caixa e equivalentes de caixa os depósitos bancários disponíveis e investimentos financeiros de curto prazo, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. Os saldos de caixa e equivalentes de caixa não possuem restrição de uso. São mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimentos ou outras finalidades.

Detalhamento de aplicações financeiras:

Descrição	2025
Investimento em CDB – DI	8.546
	8.546

As aplicações financeiras de liquidez imediata em 31 de dezembro de 2025 referem-se a investimentos em CDB (Certificado de Depósito Bancário), mantidas em instituições financeiras de primeira linha, remunerados entre as taxas de 97% a 105% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), e estão sujeitas a um baixo risco de mudança de valor.

5. Valores a receber

Descrição	2025
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI (1)	82.753
	82.753

(1) Referem-se aos valores captados no âmbito da operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), mantidos sob gestão da Opea Securitizadora S.A. em conta vinculada à operação. A liberação dos recursos ocorre de forma gradual, conforme o avanço do empreendimento e o cumprimento das condições contratuais previstas, incluindo a validação dos respectivos relatórios de medição da obra. Após aprovação, os valores são disponibilizados à Companhia e transferidos para conta de livre movimentação para aplicação no desenvolvimento do empreendimento.

6. Adiantamento a Fornecedores

Descrição	2025
Adiantamento a Fornecedores (1)	12.466
	12.466

(1) Referem-se substancialmente a adiantamentos realizados a fornecedores de materiais, prestadores de serviços e demais gastos diretamente relacionados ao desenvolvimento e implantação do empreendimento logístico da Companhia.

7. Propriedade para Investimento em andamento

Descrição	2025
Empreendimento em construção (1)	119.087
	119.087

(1) Refere-se substancialmente aos custos incorridos na implantação e desenvolvimento do empreendimento logístico da Companhia, incluindo gastos com obras, infraestrutura, projetos, licenças, serviços de terceiros, materiais e demais custos diretamente atribuíveis ao desenvolvimento do ativo, os quais serão destinados à futura exploração econômica do empreendimento.

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Apresentamos a seguir a movimentação do saldo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	R\$
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Adições	119.087
Saldo em 31 de dezembro de 2025	119.087

8. Fornecedores

Os fornecedores referem-se a compras de materiais de obra e possuem vencimento de curto prazo.

Descrição	2025
Fornecedores – Nacional	21.192
	21.192

9. Obrigações por securitização

Modalidade	Indexador	Taxa Remuneratória	Vencimento Final	31/12/2025
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	IPCA	11,90% a.a. (base 252 dias úteis) – Fase B	26/04/2032	129.080
				129.080

As obrigações financeiras assumidas pela Companhia decorrem da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 392ª emissão, série única, da Opea Securitizadora S.A., formalizada em 25 de abril de 2025, destinada ao financiamento do desenvolvimento do empreendimento logístico da Companhia no Aeroporto Internacional de Fortaleza – Pinto Martins. A operação, lastreada em notas comerciais escriturais, possui vencimento final previsto para abril de 2031 (72 meses), com cronograma de amortização contratual de juros mensal, incluindo parcelas programadas (*balloon payments*) no 48º, 60º e 72º meses da operação.

O contrato da operação prevê o cumprimento de covenants operacionais e financeiros, incluindo, no âmbito operacional, restrições à contratação de endividamentos adicionais, cumprimento do cronograma de obras e da data de entrega do empreendimento, manutenção das garantias constituídas, bem como limitações a reorganizações societárias relevantes sem anuência dos titulares dos CRI. No âmbito financeiro, a Companhia deve observar o índice máximo de alavancagem (*Loan-to-Value – LTV*) de 60% e o índice mínimo de cobertura do serviço da dívida (*Índice de Cobertura do Serviço da Dívida – ICSD*) de 115%, calculado com base na relação entre a geração de caixa dos direitos creditórios e o serviço da dívida.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia está aderente aos covenants financeiros e operacionais estipulados no contrato, não impactando em qualquer vencimento antecipado.

9.1 Conciliação dos passivos resultantes das atividades de financiamento

Saldos em 1º de janeiro de 2025	-
Captação da operação de CRI	129.500
Amortização	(420)
Pagamento de juros	(2.458)
Despesa com juros	2.458
Saldos em 31 de dezembro de 2025	129.080
Circulante	471
Não circulante	128.609

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

10. Provisão para contingências

A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita aos processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas na mesma data, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade não é parte em processos na esfera administrativa ou judicial, de naturezas trabalhistas, tributárias ou cíveis.

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital Social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia aprovou aumento de capital social no montante de R\$ 76.170, passando o capital subscrito de R\$ 10 para R\$ 76.180, conforme deliberações societárias aprovadas no período.

Do total do capital subscrito, R\$ 4.230 permanecem a integralizar ao final do exercício, estando registrados como redutor do patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de capital a integralizar era de R\$ 9.

Adicionalmente, durante o exercício de 2025 ocorreram alterações na composição societária da Companhia, incluindo movimentações de participação entre acionistas e aportes de capital, conforme deliberações aprovadas nas respectivas atas societárias.

Composição acionária em 2025:

Acionistas	No. ações	% de participação
Aerotrópolis Empreendimentos S.A.	15.030.000	19,73%
HCO Opps Aero I Fundo de Investimento	43.753.000	57,44%
HCO Opps I Fundo de Investimento	9.753.000	12,80%
HCO Logistics Opps I Fundo de Investimento	7.644.000	10,03%
	76.180.000	100%

Composição acionária em 2024:

Acionistas	No. ações	% de participação
Aerotrópolis Empreendimentos S.A.	9.000	90%
Marcos Roberto Bezerra de Mello Moura Dubeux	1.000	10%
	10.000	100%

11.2 Reservas de lucros

Reserva legal

Em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76 e do Estatuto Social da Sociedade, é constituída reserva legal equivalente a 5% do lucro líquido apurado em cada exercício. Em 31 de dezembro de 2025 não foi constituída reserva devido ao prejuízo apurado da Companhia. Conforme o artigo 200 da Lei nº 6.404/76, as reservas de capital foram utilizadas para absorção de prejuízos que ultrapassaram os lucros acumulados e as reservas de lucros.

11.3 Lucro (prejuízo) por ação

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o período.

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas pelas opções de compra de ações, sendo determinada a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo, com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o período que as opções de compra das ações esteve em aberto.

A seguir demonstramos o lucro por ação básico e diluído em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	<u>31/12/25</u>
Lucro por ação:	
Lucro do exercício (em milhares)	154
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	76.180
Lucro (prejuízo) por ação básico e diluído - em reais	<u>0,0020</u>

12. Resultado financeiro

Receitas financeiras:

<u>Descrição</u>	<u>2025</u>
Rendimento de aplicação financeira	384
	384

Despesas financeiras:

<u>Descrição</u>	<u>2025</u>
Juros passivos	103
Outras despesas financeiras	2
	105

13. Cobertura de Seguros (não auditado)

A Companhia tem como política contratar cobertura de seguros para responsabilidade civil e outras necessidades, por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros e levam em consideração a natureza de sua atividade e o grau de risco envolvido. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

14. Instrumentos financeiros

Gestão de riscos e instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros atualmente utilizados pela Companhia restringem-se a caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar nacionais, empréstimos bancários, em condições normais de mercado, estando reconhecido nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Considerando o prazo e as características destes instrumentos, os valores contábeis se aproximam dos valores justos.

Air Hub's For Fase 1 SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

A Companhia adota políticas e procedimentos de controle de riscos, conforme descrito a seguir:

(i) Política de gestão de riscos financeiros

A Companhia possui e segue a política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos desta política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito.

A política de gerenciamento de risco da Companhia foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

(ii) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora e gerencia permanentemente os níveis de endividamento de acordo com sua política interna, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Companhia foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

Risco de crédito

A política de vendas da Companhia considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A diversificação de sua carteira de recebíveis, a seletividade de seus clientes, assim como o acompanhamento dos prazos de financiamento de vendas por segmento de negócios e limites individuais de posição são procedimentos adotados para minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber.

(iii) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela Administração.

Risco de taxas de câmbio

A Sociedade está exposta a flutuações nas taxas de câmbio, que podem aumentar os saldos de passivos em moeda estrangeira. Portanto, a Sociedade mantém controles internos, visando capturar estas variações das taxas de câmbio em seus passivos, de modo que os possíveis prejuízos possam ser mitigados.

15. Evento subsequentes

A companhia não identificou fatos ocorridos após 31 de dezembro de 2025 que requeressem ajustes ou divulgação nessas demonstrações financeiras.