

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Flow City Brasil Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais4

Demonstrações dos resultados5

Demonstrações dos resultados abrangentes6

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido7

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto8

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas9



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
Flow City Brasil Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades 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.



**Shape the future
with confidence**

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na 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 diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria 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 e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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. 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:



**Shape the future
with confidence**

- 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.
- 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de junho de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC SP-034519/O

Fernanda Guimarães Scandura
CRC SP-289782/O

Flow City Brasil Participações S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2025	2024	2025	2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	8.843	3.447	8.845	3.496
Impostos a recuperar e compensar		4	4	5	4
Outros ativos		396	95	399	100
Total do ativo circulante		9.243	3.546	9.249	3.600
Não circulante					
Contas a receber	4	6.057	-	6.057	-
Partes relacionadas	6	4.174	10.278	4.174	10.278
Outros créditos		3	3	3	3
Estoques de imóveis a comercializar	5	-	-	125.908	125.657
Investimentos	7	475.591	430.852	143.392	113.535
Propriedades para Investimentos	8	-	-	149.030	222.921
Outros investimentos	9	-	-	84.124	-
Imobilizado		2.365	3.030	2.365	3.030
Total do ativo não circulante		488.190	444.163	515.053	475.424
Total do ativo		497.433	447.709	524.302	479.024
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		798	549	804	558
Obrigações tributárias e trabalhistas		104	139	6.318	140
Obrigações por compra de imóveis	10	-	-	10.600	16.282
Arrendamento mercantil		150	599	150	599
Outros passivos		58	17	117	52
Total do passivo circulante		1.110	1.304	17.989	17.631
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	5.464	-	5.464	-
Partes relacionadas	6	444	2	424	2
Impostos diferidos	15	-	-	10.010	14.988
Arrendamento mercantil		1.385	1.385	1.385	1.385
Outros passivos		967	1	967	1
Total do passivo não circulante		8.260	1.388	18.250	16.376
Patrimônio líquido					
Capital social	12	398.676	363.385	398.676	363.385
Reservas de capital		318	1.140	318	1.140
Reserva legal		5.160	4.753	5.160	4.753
Reservas de lucros à realizar		84.433	108.389	84.433	108.389
Prejuízos acumulados		(524)	(32.650)	(524)	(32.650)
Total do patrimônio líquido		488.063	445.017	488.063	445.017
Total do passivo e patrimônio líquido		497.433	447.709	524.302	479.024

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	13	-	-	92.484	-
Custo operacionais	14	-	-	(92.500)	-
Prejuízo bruto operacional		-	-	(16)	-
Despesas gerais, administrativas e comerciais	15	(11.572)	(16.119)	(11.938)	(16.484)
Resultado com equivalência patrimonial	7	19.253	109.893	11.081	1.859
Resultado com avaliação a valor justo	8	-	-	17.507	115.245
Resultado com alienação de investimento		150	-	-	-
Outras receitas operacionais		35	-	177	-
Lucro/(prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e impostos de renda e contribuição social		7.866	93.774	16.811	100.620
Resultado financeiro	16				
Receitas financeiras		966	2.068	967	2.098
Despesas financeiras		(314)	(130)	(8.704)	(143)
		652	1.938	(7.737)	1.955
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		8.518	95.712	9.074	102.575
Imposto de renda e contribuição social corrente		(361)	(660)	(365)	(667)
Imposto de renda e contribuição social diferido	17	-	-	(552)	(6.856)
Lucro do exercício		8.157	95.052	8.157	95.052
Lucro básico por ações		0,003	0,38		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro do exercício	8.157	95.052	8.157	95.052
Outros resultados abrangentes, líquidos de impostos	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	8.157	95.052	8.157	95.052
Resultado abrangente atribuído ao acionista controlador	8.157	-	8.157	95.052

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício/(Período) findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital em transações com sócios	Reserva Legal	Reserva de lucros a realizar	Lucros acumulados	Prejuízos acumulados	Resultado do exercício	Total do patrimônio líquido do controlador
Saldo em 31 de dezembro de 2023		248.472	1.140	-	-	-	(14.563)	-	235.049
Aumento de capital	12.a	114.913	-	-	-	-	-	-	114.913
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	95.052	95.052
Constituição de reserva legal	12.c	-	-	4.753	-	-	-	(4.753)	-
Reserva de lucros a realizar	12.d	-	-	-	108.389	-	-	(108.389)	-
Transferência para prejuízos acumulados	12.e	-	-	-	-	-	(18.090)	18.090	-
Outros		-	-	-	-	-	3	-	3
Saldo em 31 de dezembro de 2024		363.385	1.140	4.753	108.389	-	(32.650)	-	445.017
Aumento de capital	12.a	35.291	-	-	-	-	-	-	35.291
Variação de participação de investimentos	12.b	-	(822)	-	-	-	-	-	(822)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	8.157	8.157
Constituição de reserva legal	12.c	-	-	407	-	-	-	(407)	-
Reserva de lucros a realizar	12.d	-	-	-	23.995	-	-	(23.995)	-
Realização de lucros a realizar		-	-	-	(47.951)	47.951	-	-	-
Transferência para prejuízos acumulados	12.e	-	-	-	-	-	(16.245)	16.245	-
Outros		-	-	-	-	420	-	-	420
Absorção de prejuízo acumulados		-	-	-	-	(48.371)	48.371	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025		398.676	318	5.160	84.433	-	(524)	-	488.063

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	8.518	95.712	9.074	102.575
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	420	3	420	3
Equivalência patrimonial	(19.253)	(109.893)	(11.081)	(1.859)
Lucro na alienação de investimentos	(150)	-	(150)	-
Depreciações	679	44	679	44
Valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(17.507)	(115.245)
	(9.786)	(14.134)	(18.565)	(14.482)
(Aumento) redução dos ativos				
Impostos a recuperar e compensar	-	10	(1)	10
Clientes	(6.057)	-	(6.057)	-
Outros ativos	(301)	(31)	(299)	(24)
Partes relacionadas	6.104	(1.660)	6.104	(1.654)
Estoques de imóveis a comercializar	-	-	(251)	(36.545)
Aumento (redução) dos passivos				
Empréstimos e financiamentos	5.464	-	5.464	-
Fornecedores	249	117	246	127
Obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas	326	(11)	1.565	(19)
Obrigações por compra de imóveis	-	-	(5.682)	-
Arrendamentos mercantil	(449)	(6)	(449)	(6)
Outros passivos	41	10	65	44
Passivo de contingência	966	-	966	-
Partes relacionadas	442	(8.487)	422	(8.487)
Pagamento de Imposto de renda e contribuição social	(361)	(660)	(365)	(663)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(3.362)	(24.852)	(16.837)	(61.699)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição/baixas, líquidas dos investimentos	(26.519)	(104.794)	(13.091)	(68.143)
Aquisição de Imobilizado/Intangível	(14)	(993)	(14)	(997)
Caixa líquido aplicado/gerado nas atividades de investimentos	(26.533)	(105.787)	(13.105)	(69.140)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização de capital	35.291	114.912	35.291	114.912
Outros	-	3	-	3
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	35.291	114.915	35.291	114.915
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	5.396	(15.724)	5.349	(15.924)
Caixa e equivalentes de caixa:				
Início do exercício	3.447	19.171	3.496	19.420
Final do exercício	8.843	3.447	8.845	3.496
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	5.396	(15.724)	5.349	(15.924)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Flow City Brasil Participações S.A. (“Companhia” ou “Flow City Brasil”), com sede localizada na Rua do Rocio, 350, Conj. 52 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, iniciou suas atividades em 01 de abril de 2021. O foco principal de atuação é como holding de instituições não financeiras, tendo por objeto social: (i) atuar na compra, venda, permuta, locação, administração, desmembramento e loteamento de imóveis próprios; e (ii) participar em outras entidades, na qualidade de quotista ou acionista. Em 01 de setembro de 2022 a Flow City Brasil, por meio da décima terceira alteração do contrato social realizou a transformação da sociedade limitada anteriormente denominada como Flow City Brasil Participações Ltda. em sociedade anônima (“S.A”), passando a ser regida pela Lei nº 6.404/76 e suas alterações posteriores e demais dispositivo aplicáveis, permanecendo em vigor todos direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio, a mesma escrituração comercial e fiscal.

A Flow City LLC e o FII XP Grupo Carnaúba, ambos constituídos sob a forma de condomínio fechado e destinados, exclusivamente, a investidores profissionais, detêm 68,91% e 31,09% das ações da Companhia, respectivamente.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” e consolidadas como “Consolidado”, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as quais abrangem os pronunciamentos, as orientações técnicas e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

2.1.1. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração faça a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível.

Dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos e provisões para perda.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas— Continuação

2.1.1. Continuidade operacional--continuação

A administração da Companhia está monitorando a situação, está seguindo o cronograma de lançamentos de novos empreendimentos imobiliários e não observou até a presente data indícios de perdas, ou eventos que gerem a necessidade reavaliar suas estimativas contábeis, de forma que possam gerar perdas em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento no compromisso de seus acionistas em aportar recursos necessários a manutenção da continuidade da Companhia, e em seu atual estágio financeiro e econômico, concluiu que, não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia apresenta nesse momento, o seu capital circulante líquido Consolidado está negativo em 2025 (R\$ 8.740) e 2024 (R\$ 14.031), caso haja necessidade de caixa os acionistas irão honrar os compromissos.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.2.1. Moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em reais (R\$), sendo essa a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo exceto quando indicado de outra forma.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.2. Base de mensuração--Continuação

2.2.2 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a serem registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.2. Base de mensuração--Continuação

2.2.2 Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- Impostos e contribuições: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa anualmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros: a administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos terrenos, imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Eventuais liquidações de transações relativas às estimativas elaboradas pela Companhia poderão resultar em valores diferentes dos estimados, devido aos critérios e premissas adotados. A Companhia realizará a revisão, minimamente, anual dessas premissas e respectivas estimativas.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.2. Base de mensuração--Continuação

2.2.3 Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Estimativas e premissas para determinação do nível do valor justo são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

2.3. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas, as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a controladora da Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, quando existentes. As políticas contábeis das controladas são consistentes com os da Companhia. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.3. Base de consolidação--Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial conforme CPC 18 (R1).

Entidades	CNPJ	Participação	
		2025	2024
<u>Controladas (consolidadas)</u>			
FLOW CITY SPE 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	41.775.135/0001-06	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	41.777.080/0001-73	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 4 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	41.775.444/0001-86	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	43.643.814/0001-57	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 6 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	44.647.536/0001-79	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	52.321.455/0001-02	100,00%	100,00%
<u>Controladas em conjunto (método de equivalência patrimonial))</u>			
FLOW CITY SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A (a)	45.491.601/0001-82	75,00%	75,00%
FLOW CITY SPE 1 HOTEL LTDA (a)	50.127.751/0001-41	0,00%	75,00%
FLOW CITY SPE 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA (a)	36.244.270/0001-95	69,03%	66,38%

(a) Entidades com controle conjunto ("Joint Ventures ou "JV") que, o controle do negócio é compartilhado de forma contratual. O controle conjunto existe em razão das decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

A partir da data de constituição de cada uma dessas entidades, que possuem por objetivo social atuar na compra, venda, permuta, locação, administração, desmembramento e loteamento de imóveis próprios, bem como na participação em outras entidades, na qualidade de quotista ou acionista.

i) Controladas

As demonstrações financeiras das controladas, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto ("Joint venture")

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.3. Base de consolidação

ii) Controladas em conjunto ("Joint venture")--Continuação

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

iii) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com controladas e investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação na empresa investida. Prejuízos não realizados também são eliminados juntamente com os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.1. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.4.2. Clientes

Os saldos a receber de clientes referem-se a direitos originados da venda de ativos classificados como investimentos (tais como participações em outras empresas, imóveis não operacionais ou outros ativos de longo prazo), fora, portanto, do curso normal das atividades operacionais da companhia.

Esses direitos são classificados no ativo circulante quando o prazo esperado de realização financeira for igual ou inferior a 12 meses a partir da data do balanço. Caso o recebimento esteja contratualmente previsto para prazo superior a 12 meses, os valores são apresentados no ativo não circulante (realizável a longo prazo).

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.2. Clientes--Continuação

Os valores são mensurados pelo valor original da transação, ajustados, quando aplicável, pelos encargos financeiros (critério do custo amortizado) e reduzidos por provisão para perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa (PECLD), constituída com base na avaliação do risco de crédito de cada comprador dos investimentos.

2.4.3. Despesas antecipadas

As despesas antecipadas representam os pagamentos antecipados cujo benefício ou prestação de serviço ocorrerá em períodos futuros. São registradas no ativo no momento do desembolso financeiro, observado o princípio da competência para o devido reconhecimento no resultado, a medida em que os benefícios ou prestação dos serviços forem usufruídos.

2.4.4. Propriedade para Investimento

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terrenos, edifícios, parte de edifícios ou ambos) mantida pelo proprietário ou por arrendatário, por meio de contrato de arrendamento financeiro, com o objetivo de obter renda de aluguel, valorização de capital ou ambos, e não para: (a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso normal das operações da Companhia.

As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e de eventuais perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

A baixa de uma propriedade para investimento ocorre quando ela é alienada ou quando não se espera obter benefícios econômicos futuros com sua utilização ou alienação. Ganhos ou perdas decorrentes da baixa (calculados como a diferença entre o valor líquido de alienação e o valor contábil do ativo) são reconhecidos no resultado do período em que a baixa ocorre.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

No final de cada ano a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

2.4.6. Investimentos em participações societárias

Os investimentos da Companhia em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.7. Investimentos em participações societárias--Continuação

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumidas obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.4.8. 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 Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. 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.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.9. Imobilizado

Os itens do imobilizado serão mensurados pelo custo histórico de aquisição ou de construção, sendo as depreciações acumuladas, quando julgadas necessárias pela administração, serão devidamente deduzidas desse valor, estando o valor residual conforme o valor justo atual, não havendo até o presente momento a necessidade de realização de impairment. As depreciações baseiam-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada imobilizado. Os valores residuais e a vida útil estimadas dos ativos serão revisados e ajustados quando a administração da Companhia entender que esses valores não estão conforme a respectiva vida útil de cada bem.

2.4.10 Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por impairment é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

2.4.11 Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.12 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

2.4.13 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.4.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Regime do Lucro Presumido (Caixa): para a Companhia, foi realizada a opção pelo regime de tributação do Lucro Presumido, na apuração pelo caixa. O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a base tributável excedente de R\$240 ao ano para imposto de renda, e 9% sobre a base tributável para contribuição social

Adicionalmente, a Companhia faz o registro dos impostos diferidos sobre receitas não realizadas, aplicando as alíquotas de 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social, sobre determinada base.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Os impostos correntes e diferidos estão registrados no resultado individual e consolidado das demonstrações financeiras.

2.4.15 Ativos contingentes, provisão para demandas judiciais e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e provisão para demandas judiciais são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. Em 2025 e 2024 não existem demandas judiciais classificadas como perda provável a serem provisionados.
- Passivo contingente representa um potencial compromisso financeiro que depende de eventos futuros para se concretizar, sendo divulgado nas demonstrações financeiras a menos que a probabilidade da saída de recursos seja remota.

2.4.16 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.16 Instrumentos financeiros--Continuação

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

i) *Classificação dos ativos e passivos financeiros*

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA):

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros, a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram em datas específicas fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva ou ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Passivos financeiros são classificados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando o passivo financeiro for:

- (i) Uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios;
- (ii) Mantido para negociação;
- (iii) Designado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.16 Instrumentos financeiros--Continuação

i) *Classificação dos ativos e passivos financeiros*--Continuação

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva.

ii) *Baixa de ativos e passivos financeiros*

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade.

Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.4.17 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de intermediação imobiliária e de construção

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Controlada.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.17 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de intermediação imobiliária e de construção--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

Atualmente a Companhia e suas controladas estão em fase de desenvolvimento dos seus projetos imobiliários, para os futuros lançamentos, os quais estão previstos para ocorrer em data futura, a apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis será apropriada segundo os seguintes critérios nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- Conforme mencionado anteriormente a Companhia irá adotar o CPC 47- "Receitas de Contratos com Clientes", contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular.
- O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras).

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.17 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de intermediação imobiliária e de construção--Continuação

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente. No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia ("permuta financeira"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

2.4.18 Reconhecimento de receita de serviços e outros bens

A receita operacional de vendas de bens no curso normal das atividades, quando existentes, serão medidas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita operacional é reconhecida quando existe evidência convincente de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens foram transferidos ao cliente.

2.4.19 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025

As seguintes alterações de normas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2025:

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.5.19. Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor-- Continuação

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

A Administração avaliou as respectivas alterações nos pronunciamentos e concluiu que não foram necessários ajustes nas demonstrações financeiras consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2025 em função das respectivas adoções.

2.4.20. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025:

O IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4.20. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025--Continuação

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
1º de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.
1º de janeiro de 2027	IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.
1º de janeiro de 2026	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As avaliações dos potenciais impactos nas demonstrações financeiras consolidadas ainda não foram iniciadas, mas considerando as atuais operações não se esperam impactos relevantes.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Mudança nas políticas contábeis

Durante o exercício social de 2024, a Companhia revisou e alterou a classificação contábil dos ativos anteriormente registrados como estoques para a categoria de propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28 – Propriedade para Investimento. Essa mudança decorreu de uma alteração na estratégia de negócios, visando à otimização da alocação de recursos e à maximização de retornos no longo prazo.

2.5.1. Justificativa da mudança

A mudança na classificação foi realizada com base na atual estratégia da Companhia quanto ao uso de certos imóveis, que passaram de ativos destinados à venda no curso normal dos negócios para ativos mantidos com o objetivo de geração de valorização de capital.

2.5.2 Impacto da Mudança nas Demonstrações Financeiras

A reclassificação dos ativos registrados em estoque anteriormente, para propriedade para investimento foram realizadas em 30 de setembro de 2024, não havendo necessidade de ajustes retroativos. Os efeitos principais são os seguintes:

Item	Descrição
Justificativa	Revisão da estratégia de uso dos ativos, agora destinados à geração de retorno por valorização ou aluguel, conforme o CPC 28.
Data da Reclassificação	30 de setembro de 2024.
Impacto no Ativo	Propriedades para Investimento: Reclassificação de R\$99.544. Estoques: Redução de R\$ 99.544.
Impacto no Resultado	Lucro reconhecido no resultado de R\$ 123.377 referente ao valor justo reconhecido no momento da reclassificação.

2.6. Ambiente tributário

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Proposta de Emenda à Constituição nº 45/2019, que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo, com o propósito de simplificar e tornar mais eficiente o sistema tributário nacional.

A reforma propõe a criação de um modelo de Imposto sobre Valor Agregado (IVA) dual, composto por dois tributos de competência distinta:

- Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de âmbito federal, que substituirá o PIS e a COFINS; e

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Ambiente tributário--Continuação

- Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência estadual e municipal, que substituirá o ICMS e o ISS.

Está prevista também a instituição do Imposto Seletivo (IS), em substituição ao IPI, incidente sobre a produção, comercialização ou importação de bens e serviços considerados nocivos à saúde ou ao meio ambiente, conforme regulamentação complementar.

2.6.1. Situação atual da Companhia

As operações da Companhia são majoritariamente conduzidas por meio de suas controladas, que exercem atividades de incorporação imobiliária enquadradas no Regime Especial de Tributação (RET).

Nesse regime, a tributação ocorre sobre a receita bruta das incorporações, mediante alíquota fixa de 4%, que engloba o IRPJ, a CSLL, o PIS e a COFINS. Tais operações não estão sujeitas à incidência de ICMS, ISS ou IPI.

2.6.2. Regulamentação e cronograma de implementação

A regulamentação detalhada da Reforma será estabelecida por meio de Leis Complementares. O texto atualmente em discussão prevê um período de transição entre 2026 e 2032, durante o qual coexistirão o sistema vigente e o novo modelo de IVA dual.

A expectativa de mercado é que a alíquota média de referência do novo IVA seja próxima de 27%, podendo variar conforme reduções ou isenções aplicáveis a determinados bens e serviços.

2.6.3. Reforma de incentivos e benefícios fiscais (LC 224/2025)

A Lei Complementar nº 224/2025, de 26 de dezembro de 2025, dispõe sobre a redução e critérios de concessão de incentivos e benefícios de natureza tributária, financeira ou creditícia, concedidos exclusivamente pela União Federal e aplicáveis ao IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, IPI, II e Contribuição Previdência Patronal. De modo sucinto, temos:

- Critérios mais restritivos para concessão, ampliação e prorrogação de benefícios e incentivos;
- Redução linear de 10% dos benefícios fiscais;

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Ambiente tributário--Continuação

2.6.3. Reforma de incentivos e benefícios fiscais (LC 224/2025)--Continuação

- Alteração nas tributações de Fintechs, Juros sobre Capital Próprio e Bets; e
- Estabelece regras de responsabilidade solidária no recolhimento de tributos sobre apostas de quota fixa (bets).

2.6.4. Avaliação e ações da administração

A Administração acompanha de forma contínua a tramitação das normas complementares e participa de fóruns e grupos de trabalho voltados à análise dos impactos da Reforma Tributária sobre o setor imobiliário.

A Companhia tem acompanhado desde o início da tramitação da PEC na Câmara dos Deputados e participado de fóruns de discussões sobre os temas relacionados às atividades de locação e serviços, porém, os possíveis impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por Lei Complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nestas demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Aplicações financeiras (i)	8.843	3.447	8.845	3.496
Total	8.843	3.447	8.845	3.496

- (i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração em 2025 e 2024 em média entre 80% à 100% do CDI.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

4. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
FII Wings Renda Imobiliária Master	6.057	-	6.057	-
Total	6.057	-	6.057	-

Em dezembro de 2025, a companhia decidiu vender 100% da participação societária na empresa Flow City SPE 1 Hotel Ltda., por R\$ 15.159, sendo R\$ 9.102 relativos à primeira parcela já liquidada em 2025 e R\$ 6.057 acrescidos da respectiva correção monetária pela variação do CDI, pro rata dia, relativos à segunda parcela sem vencimento.

5. Estoques de imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Ativo</u>				
Terrenos para futuro lançamento (a)	-	-	125.482	125.259
Gastos incorridos nos terrenos	-	-	426	398
Total – Ativo não circulante	-	-	125.908	125.657

Valores referentes aos terrenos das SPEs Flow City2, Flow City3, Flow City5 e Flow City8 para futuro lançamento de empreendimentos imobiliários. Os terrenos mencionados estão em fase de estudos e tem expectativa para lançamentos nos anos de 2026, 2027 e 2028.

(a) Em 30 de setembro de 2024, conforme ATA de Assembleia, a Governança da Companhia decidiu destinar para futura valorização e venda, determinados terrenos de seu *land bank*, com essa mudança esses terrenos foram reclassificados para rubrica de Propriedades para investimentos, conforme notas explicativas 2.5 e 2.5.1 e 7.

6. Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Ativo</u>				
Sócio investidor	2.000	2.000	2.000	2.000
Flow City SPE 1 Empreendimentos	29	12	29	12
Flow City SPE 7 Empreendimentos	18	1.864	18	1.864
Flow City SPE 1 Hotel	433	4.110	433	4.110
Flow City LLC	-	1	-	1
Flow Services Ltda	1.694	2.291	1.694	2.291
Total – Ativo não circulante	4.174	10.278	4.174	10.278

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

6. Partes relacionadas--Continuação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Passivo</u>				
Flow City SPE 1 Empreendimentos	391	-	391	-
Flow City SPE 5 Empreendimentos	20	-	-	-
Vento forte Empreendimento	1	1	1	1
Flow Services Ltda	31	-	31	-
Flow City SPE 1 Hotel	1	1	1	1
Total - Passivo não circulante	444	2	424	2

7. Investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Investimentos em Controladas	332.199	317.317	-	-
Investimentos em Controladas em conjunto	143.392	113.535	143.392	113.535
Total das participações societárias	475.591	430.852	143.392	113.535

b) Movimentação dos investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	430.852	216.172	113.535	43.541
Equivalência patrimonial	19.253	109.893	11.081	1.859
Aporte de capital nas investidas	39.931	104.794	33.226	68.143
Perda de controle de investida	(407)	-	(407)	-
Outros ajustes	5	(7)	-	(8)
Baixa de custo na venda de participação (a)	(15.009)	-	(15.009)	-
Passivo descoberto	966	-	966	-
Saldo final	475.591	430.852	143.392	113.535

(a) Representa o valor atualizado do investimento até a data da venda.

Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

7. Investimentos--Continuação

c) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Investida	Participação		Patrimônio Líquido		Resultado do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas										
Flow City SPE 2	100,00%	100,00%	27.669	27.662	(12)	(58)	27.669	27.662	(12)	(58)
Flow City SPE 3	100,00%	100,00%	25.565	25.565	(8)	(169)	25.565	25.565	(8)	(169)
Flow City SPE 4	100,00%	100,00%	113.003	116.056	(5.881)	75.389	113.003	116.056	(5.881)	75.389
Flow City SPE 5	100,00%	100,00%	61.917	57.927	3.989	6.609	61.917	57.927	3.989	6.609
Flow City SPE 6	100,00%	100,00%	57.180	45.151	12.010	16.197	57.180	45.151	12.010	16.197
Flow City SPE 8	100,00%	100,00%	46.865	44.957	(1.926)	10.067	46.865	44.957	(1.926)	10.067
Subtotal			332.199	317.317	8.172	108.035	332.199	317.317	8.172	108.035
Controladas em conjunto										
Flow City SPE 7 (a)	75,00%	75,00%	103.850	64.249	(4.108)	(5.062)	78.934	39.057	(3.081)	(3.796)
Flow City SPE 1 Hotel (c)	0,00%	75,00%	16.274	3.423	6.576	(59)	-	2.567	6.180	(44)
Flow City SPE 1 (b)	69,03%	66,38%	99.107	103.340	11.563	8.587	64.458	71.911	7.982	5.699
			219.231	171.012	14.031	3.466	143.392	113.535	11.081	1.859
Total			551.430	488.329	26.397	111.501	475.591	430.852	19.253	109.893

- (a) Em outubro de 2023, a Flow City SPE 7 emitiu ações preferenciais para a TGRE Share Incorporação Ltda., que passou a deter 25% de participação societária em 31 de dezembro de 2023. Nesse mesmo exercício, foi celebrado o "Acordo de Acionistas da Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.", o qual determina que a companhia será controlada de forma conjunta entre os sócios, além de estabelecer outras diretrizes sobre a distribuição de resultados.
- (b) Em setembro de 2022, a Flow City SPE 1 emitiu quotas para a TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda., que passou a deter 33,62% de participação societária em 31 de dezembro de 2022. Também foi celebrado o "Acordo De Sócios Da "Flow City SPE 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.", o qual determina que a companhia será controlada de forma conjunta entre os sócios, além de estabelecer outras diretrizes sobre a distribuição de resultados.
- (c) Em dezembro de 2025, a companhia celebrou a venda total da sua participação na empresa.

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

7. Investimentos--Continuação

d) Principais informações das participações societárias das controladas

	Total do ativo		Total das exigibilidades		Receitas		Resultado antes dos impostos	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Flow City SPE 2	27.673	27.666	4	4	-	-	(12)	(58)
Flow City SPE 3	25.566	25.566	-	1	-	21	(8)	(164)
Flow City SPE 4	132.986	138.551	19.983	22.495	74.424	79.661	(5.855)	79.653
Flow City SPE 5	63.321	59.021	1.404	1.094	4.144	7.102	4.120	7.094
Flow City SPE 6	61.300	48.408	4.120	3.257	12.429	17.784	12.404	17.686
Flow City SPE 8	48.242	49.422	1.378	4.465	19.022	10.708	(1.919)	10.687
	359.088	348.634	26.889	31.316	110.019	115.276	8.730	114.898

e) Principais informações das participações societárias das controladas em conjunto

	Total do ativo		Total das exigibilidades		Receitas		Resultado antes dos impostos	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Flow City SPE 1 Hotel	55.440	8.011	39.166	4.588	10.671	2	10.202	1
Flow City SPE 1	150.868	156.946	51.761	53.606	13.626	46.391	10.804	9.203
Flow City SPE 7	210.680	156.399	106.830	92.150	792	377	(4.252)	(5.006)
	416.988	321.356	197.757	150.344	25.089	46.770	16.754	4.198

A seguir apresentamos a apuração do lucro na venda da participação na Flow City SPE 1 Hotel:

Controladora	2025
Valor de venda do investimento	15.159
(-) Baixa dos custos com a investida	(15.009)
Lucro na operação	150

8. Propriedades para investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Terrenos para valorização futura	-	-	54.586	99.544
Valor justo das propriedades para investimentos	-	-	94.444	123.377
Total	-	-	149.030	222.921

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimentos--Continuação

Valores referentes aos terrenos reclassificados de estoques a comercializar para propriedades para investimentos das SPEs Flow City4, Flow City5, Flow City6 e Flow City8, ativos mantidos com o objetivo de geração de valorização de capital, e encontra-se a seguir apresentados:

SPE	Município	Localização	Área (ha)	Matrícula	Consolidado em 31/12/2025		
					Custo de Aquisição	Valor de Mercado	Resultado
Flow City SPE 4	Cruz	Cajueirinho Cruz	270,9	1.029	17.037	65.500	48.463
Flow City SPE 4	Cruz	Cajueirinho Cruz	1,14	1.750	72	550	478
Flow City SPE 5	Acaraú	Monteiros	24,25	5.401	8.032	20.000	11.968
Flow City SPE 6	Acaraú	Eólicas	40,25	5.419	28.849	61.300	32.451
Flow City SPE 8	Cruz	Fazenda Castelhana	4,13	2.238	597	1.680	1.083
					54.587	149.030	94.443

A seguir apresentamos a composição do valor justo apropriado ao resultado do exercício findos em:

Consolidado	2025	2024
Valor justo apropriado	18.170	123.377
(-) Impostos indiretos incidentes s/valor justo	(663)	(8.132)
Valor justo, líquido dos impostos indiretos	17.507	115.245

A seguir apresentamos a movimentação do saldo consolidado, para os exercícios findos em:

Descrição	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial em	222.921	-
Reclassificação dos custos dos terrenos - Nota 4 (a)	-	99.544
Adição de custos incorridos no exercício	439	-
Valor justo das propriedades para investimentos	18.170	123.377
Baixa de custos nas vendas dos terrenos	(92.500)	-
Saldo final em	149.030	222.921

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimentos--Continuação

Valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, os valores justos correspondentes as propriedades para investimentos e estão suportados por laudos de avaliação elaborados por empresa terceira - Colliers Technical Services Ltda, emitidos em outubro/2025, avaliados pelo método Comparativo Direto, conforme NBR 14.653 da ABNT, sendo que sua principal base adotada foi o valor de mercado para venda pelo *Red book*. Até a data base das demonstrações financeiras não ocorreram variações significativas nos valores justos, que foram formalmente aprovados pela administração.

9. Outros investimentos

Consolidado	2025	2024
FII Wings Renda Imobiliária Master	92.500	-
Atualização monetária	(8.376)	-
Total	84.124	-

Em novembro de 2025, a Companhia celebrou a venda dos terrenos pertencentes às controladas Flow City SPE 4 Empreendimentos e Flow City SPE 8 Empreendimentos para o Fundo de Investimento Imobiliário Wing Renda Imobiliária Master, pelo valor total de R\$ 92.500. Como forma de pagamento, as partes pactuaram, em comum acordo, a emissão de cotas da subclasse B do referido fundo, no valor de R\$ 1 com atualização monetária mensal, representando 25% do total de cotas.

A seguir apresentamos a movimentação do saldo consolidado, para os exercícios findos em:

Descrição	2025	2024
Flow City SPE 4 Empreendimentos		
FII Wings Renda Imobiliária Master	73.600	-
Atualização monetária	(6.665)	-
Total	66.935	-
Flow City SPE 8 Empreendimentos		
FII Wings Renda Imobiliária Master	18.900	-
Atualização monetária	(1.711)	-
Total	17.189	-
Total consolidado	84.124	-

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

10. Obrigações por compra de imóveis

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Obrigações por aquisição de terrenos (*)	-	-	10.600	16.682
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	-	-	10.600	16.682

(*) Refere-se às contas a pagar dos terrenos adquiridos nas controladas Flow City SPE 4, Flow City SPE 6, Flow City SPE 7 (em 31 de dezembro de 2022) e Flow City SPE 8 com previsão de liquidação conforme o *aging list* demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	2025	2024
2024	-	-
2025	-	16.682
2027	10.600	-
	10.600	16.682

11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Jalapão Empreendimentos Ltda.	5.464	-	5.464	-
Total	5.464	-	5.464	-

Em setembro de 2025, a companhia captou recursos financeiros com vencimento em março de 2027, remunerados a 100% do CDI.

A seguir, apresentamos a composição de empréstimos e financiamentos:

	Controladora	
	2025	2024
<u>Empréstimos e financiamentos</u>		
Valor do empréstimo	5.000	-
IOF	169	-
Juros incorridos	295	-
Total	5.464	-

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$ 398.676 (R\$363.385 em 31 de dezembro de 2024), representado por 292.586.801 ações ordinárias, nominativas e com valor nominal de R\$ 1,3625891 totalmente subscritas e integralizadas (276.067.992 quotas, de valor nominal unitário de R\$1,316284 em 31 de dezembro de 2024).

Acionistas 2025	Ações	Valor - R\$	Percentual de participação (%)
Flow City LLC	201.627.189	204.349	68,91%
FII XP Grupo Carnaúba	90.959.612	194.327	31,09%
	292.586.801	398.676	100,00%

Acionistas 2024	Ações	Valor - R\$	Percentual de participação (%)
Flow City LLC	201.627.189	204.349	73,04%
FII XP Grupo Carnaúba	74.440.803	159.036	26,96%
	276.067.992	363.385	100%

A seguir apresentamos a movimentação do capital social nos exercícios findos em:

Descrição	Capital social		Quantidade de ações	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial em	363.385	248.472	276.067.992	225.585.830
Aumento de capital/Quantidade de ações	35.291	114.913	16.518.809	50.482.162
Saldo final em	398.676	363.385	292.586.801	276.067.992

Em 15 de abril de 2025 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 363.385 passando o capital para R\$ 382.349 representado por 284.944.766 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 18.964 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 12 de agosto de 2025 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 382.349 passando o capital para R\$ 398.676 representado por 292.586.801 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 16.326 integralizados em moeda corrente nacional.

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

12. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Em 03 de dezembro de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 344.420 passando o capital para R\$ 363.384 representado por 276.067.992 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 18.964 integralizados em moeda corrente nacional.

b) Reservas de capital

Em 31 de dezembro de 2024, conforme nota explicativa 6 a Companhia possuía R\$1.140 em 2023 em montantes de ganhos apurados na cessão de participações societárias anteriormente detidas nas controladas investidas Flow City SPE 1 Ltda. e Flow City SPE 7 S.A., que passaram a ser tratadas como entidades controladas em conjunto.

Em 31 de dezembro de 2025, houve uma redução de R\$ 822 em razão da diminuição das reservas de lucros da investida controlada em conjunto Flow City SPE 1 Empreendimentos Ltda, possuindo R\$ 318.

c) Reservas legal

A Companhia constituiu a reserva legal sob à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social.

d) Reserva de lucros à realizar

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedade para investimento, líquido dos tributos. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

	2025	2024
Reserva de lucros à realizar no início do exercício	108.389	-
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	18.170	123.377
(-) Impostos indiretos	(663)	(8.132)
(-) IR/CS	(552)	(6.856)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos de sociedades controladas em conjunto	7.040	-
(-) Parcela do lucro realizado no exercício	(47.950)	-
Outros	(1)	-
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	84.433	108.389

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

12. Patrimônio líquido--Continuação

e) Dividendos

O estatuto social prevê que aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do período, ajustado na forma prevista no artigo 202 da Lei das Sociedade por Ações.

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025	2024
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	11.052	95.052
Constituição da reserva legal – 5%	(552)	(4.753)
Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	10.500	90.299
Movimentação da Reserva de lucro a realizar	(23.995)	(108.389)
Resultado do exercício após a constituição/reversão das reservas	(13.495)	(18.090)
Lucro/prejuízo após a constituição das reservas	(13.495)	(18.090)

f) Resultado por ação

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do resultado por ação básico e diluído:

	2025	2024
Lucros líquido (prejuízo) do exercício	11.052	95.052
Média ponderada das ações	261.161.340	251.840.773
Lucro básico por ações	0,003	0,38

13. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas operacionais				
Venda de unidades imobiliárias	-	-	92.500	-
Deduções da receita bruta				
Pis sobre venda de unidades imobiliárias	-	-	(3)	-
Cofins sobre venda de unidades imobiliárias	-	-	(13)	-
	-	-	92.484	-

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

14. Custos operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custos operacionais				
Custo de aquisição dos terrenos	-	-	(92.500)	-
	-	-	(92,500)	-

15. Despesas gerais, administrativas e comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com conservação	(155)	(199)	(171)	(199)
Assessoria e consultorias	(7.427)	(8.157)	(7.762)	(8.176)
Advocacia e despesas legais	(1.929)	(2.282)	(1.936)	(2.442)
Despesas com comissões	(218)	(98)	(218)	(98)
Despesas com pessoal	(243)	(140)	(243)	(140)
Viagens	(487)	(1.280)	(487)	(1.280)
Impostos e taxas	(286)	(138)	(294)	(312)
Doações	(24)	(187)	(24)	(187)
Despesas com Locação	(491)	(304)	(491)	(304)
Comissões	-	(2.973)	-	(2.973)
Outras despesas	(312)	(361)	(312)	(373)
	(11.572)	(16.119)	(11.938)	(16.484)

16. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Receitas financeiras</u>				
Receitas de aplicações financeiras	612	1.384	613	1.411
Variação monetária e juros	354	684	354	687
	966	2.068	967	2.098
<u>Despesas financeiras</u>				
Variação monetária (a)	-	-	(8.376)	-
Juros e multas	(306)	(122)	(306)	(122)
Despesas bancárias	(8)	(8)	(22)	(21)
	(314)	(130)	(8.704)	(143)
Resultado financeiro	652	1.938	(7.737)	1.955

(a) Referente a atualização de cotas recebidas do FII Wings Renda Imobiliária Master, celebradas na venda dos terrenos das investidas controladas Flow City SPE 4 e Flow City SPE 8 Empreendimentos.

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

17. Impostos diferidos

	Consolidado	
	2025	2024
Reclassificação dos custos dos terrenos	3.831	99.544
Valor justo apropriado das propriedades para investimentos	28.839	123.377
Base de cálculo total	32.670	222.921
PIS (0,65%)	(118)	(1.448)
COFINS (3,0%)	(545)	(6.684)
Impostos diferidos indiretos totais	(663)	(8.132)
IRPJ (1,2%)	(1.818)	(2.674)
Adicional de IRPJ (0,8%)	(1.207)	(1.776)
CSLL (1,08)	(1.156)	(2.406)
Imposto de renda e contribuição social diferidos totais	(4.181)	(6.856)
Impostos diferidos totais	(4.844)	(14.988)

Nos quadros abaixo, apresentamos os impostos diferidos segregados por investimentos societários:

	Consolidado	
	2025	2024
Impostos diferidos das controladas:		
Valor justo apropriado das propriedades para investimentos	18.170	123.377
Base de cálculo total	18.170	123.377
PIS (0,65%)	(118)	(1.448)
COFINS (3,0%)	(545)	(6.684)
Impostos diferidos indiretos totais	(663)	(8.132)
Valor justo, líquido dos impostos indiretos	17.507	115.245
IRPJ (1,2%)	(217)	(2.674)
Adicional de IRPJ (0,8%)	(139)	(1.776)
CSLL (1,08)	(196)	(2.406)
Imposto de renda e contribuição social diferidos totais	(552)	(6.856)
Impostos diferidos totais em controladas	(1.215)	(14.988)

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

17. Impostos diferidos--Continuação

	Consolidado	
	2025	2024
Impostos diferidos das controladas em conjunto:		
Reclassificação dos custos dos terrenos	3.831	-
Valor justo apropriado das propriedades para investimentos	10.699	-
Base de cálculo total	14.500	-
PIS (0,65%)	-	-
COFINS (3,0%)	-	-
Impostos diferidos indiretos totais	-	-
Valor justo, líquido dos impostos indiretos	14.500	-
IRPJ (1,2%)	(1.601)	-
Adicional de IRPJ (0,8%)	(1.068)	-
CSLL (1,08)	(960)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos totais	(3.629)	-
Impostos diferidos totais em controladas em conjunto	(3.629)	-

A seguir, apresentamos a composição dos impostos diferidos:

	Consolidado	
	2025	2024
<u>Passivo</u>		
IRPJ Diferido	(2.968)	(4.450)
CSLL Diferido	(1.608)	(2.406)
PIS Diferido	(968)	(1.448)
COFINS Diferido	(4.466)	(6.684)
Total - Passivo não circulante	(10.010)	(14.988)

18. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros que, sem exceção, se apresentam registrados em contas patrimoniais que se destinam a atender suas atividades operacionais. A administração desses riscos é efetuada estrategicamente através do estabelecimento de sistemas de controles e determinação de limites de posições.

O valor contábil dos instrumentos financeiros da companhia, representados principalmente por títulos e valores mobiliários em aplicações financeiras e por créditos realizáveis, equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado na data do encerramento do balanço.

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

18. Instrumentos financeiros--Continuação

Os principais riscos financeiros são:

Risco de crédito: é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao reconhecimento de perdas. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação às contas a receber) e de financiamento, incluindo caixa e equivalentes de caixa, transações em moeda estrangeira e outros instrumentos financeiros. Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Companhia de acordo com a política estabelecida. Os recursos excedentes são investidos apenas em contrapartes aprovadas e dentro do limite estabelecido;
- (ii) Partes relacionadas e contas a receber: A Companhia aplica a abordagem simplificada (perda de crédito esperada vitalícia) utilizando uma matriz de provisão baseada em dias de atraso. Em 31 de dezembro de 2025, não havia saldos vencidos de partes relacionadas ou contas a receber com indicativo de perda relevante;
- (iii) Fornecedores: os valores estimados de mercado para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Empréstimos e financiamentos: os valores estimados de mercado para as obrigações decorrentes de captação com mútuos entre partes não relacionadas.
- (v) Arrendamento a pagar: os valores estimados de mercado para as obrigações decorrente de arrendamento de propriedade.
- (vi) Outras contas a pagar: corresponde ao valor estimado de mercado quitação de obrigações com terceiros.

A Companhia monitora continuamente a exposição a cada contraparte. Em 31 de dezembro de 2025, a maior concentração de crédito refere-se aos saldos com partes relacionadas (R\$ 4.174), os quais são regularmente monitorados e liquidados conforme cronograma acordado entre as partes.

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

18. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de taxa de juros: é o risco de variação no valor justo ou nos fluxos de caixa futuros de instrumentos financeiros devido a mudanças nas taxas de juros de mercado. A Companhia está exposta a esse risco principalmente por meio de seus empréstimos (indexados ao CDI) e de suas aplicações financeiras (também atreladas ao CDI). Essa característica cria um hedge natural parcial, pois o aumento ou a redução da taxa CDI impacta tanto as receitas financeiras quanto as despesas financeiras de forma simultânea. A Administração monitora continuamente a evolução da taxa CDI, realiza análises de sensibilidade periódicas (considerando cenários de +1 p.p. e -1 p.p.) e, neste estágio, não utiliza instrumentos derivativos para proteção adicional, uma vez que a exposição é considerada controlada e os impactos não são materiais para o resultado da Companhia.

Gestão do risco de capital: O principal objetivo da gestão de capital da Companhia é salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento, de modo a oferecer retorno aos sócios e benefícios às demais partes interessadas. A Companhia administra sua estrutura de capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas e os requerimentos de covenants financeiros. O monitoramento do capital é realizado por meio do quociente de alavancagem, calculado pela divisão da dívida líquida pelo capital total acrescido da dívida líquida. Em 31 de dezembro de 2025, esse quociente apresentou o valor de 1,5%, considerado bastante saudável pela Companhia.

Risco de liquidez: A Companhia gerencia o risco de liquidez por meio de uma administração baseada em fluxo de caixa projetado, visando manter uma estrutura de capital sólida e minimizar saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. O monitoramento contínuo dos vencimentos contratuais dos passivos financeiros permite identificar eventuais descasamentos entre ativos e passivos. Em 31 de dezembro de 2025, embora o capital circulante líquido consolidado seja negativo em R\$ 8.740 mil, a Administração conta com o compromisso formal dos acionistas de aportar recursos adicionais conforme necessário, conforme divulgado na Nota 2.1.1, e com linhas de crédito não sacadas. Adicionalmente, a análise de vencimento dos passivos financeiros demonstra que a maior parte das obrigações se concentra nos prazos de 1 a 5 anos, não havendo concentração relevante de vencimentos no curto prazo que comprometa a capacidade de pagamento. Dessa forma, a Administração entende que o risco de liquidez está adequadamente monitorado e sob controle.

Categoria dos instrumentos financeiros	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Ativos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	8.843	3.447	8.845	3.496
Contas a receber	6.057	-	6.057	-
Partes relacionadas	4.174	10.278	4.174	10.278
Outros ativos circulantes	396	95	399	100
Outros ativos não circulantes	3	3	3	3
Total	19.463	13.820	19.478	13.877

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

18. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

Categoria dos instrumentos financeiros	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	5.464	-	5.464	-
Fornecedores	798	549	804	558
Partes relacionadas	444	2	424	2
Obrigações por compra de imóveis	-	-	10.600	16.282
Arrendamento mercantil	1.535	1.984	1.535	1.984
Outros passivos circulantes	58	17	117	52
Outros passivos não circulantes	967	1	967	1
Total	9.266	2.553	19.931	18.879

19. Provisão para demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não apresentava processos judiciais com probabilidade de perda provável, motivo pelo qual não foi constituída provisão para demandas judiciais. Adicionalmente, não existiam processos com risco de perda possível que demandassem divulgação nas demonstrações financeiras dos exercícios findos nessa data.

20. Seguros (não auditado)

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

Resumo de seguro por Modalidade	Cobertura
Cobertura Básica de Obras em Construção Civil e Instalação e Montagem	138.905
Cobertura Básica de Estabelecimentos Comerciais	10.000
Coberturas Adicionais	428.222
Total	577.127

- (a) O objeto segurado se trata de obras civis necessárias para a construção de um condomínio residencial, contemplando serviços de terraplanagem, iluminação, saneamento e construção de áreas comuns, localizado na Rodovia CE-20 - Condomínio Vila Carnaúba, km 5.11 - Preá - Cruz/CE.
- (b) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos. Para cobertura básica e adicionais varia entre setembro/2023 à junho/2025, cobertura de incêndio e manutenção ampla varia entre julho/2025 à julho/2026.
- (c) O objeto segurado se trata do escritório da Companhia, localizado na Praça Santos Dumont, número 80 – Vila Galvão – Rio de Janeiro/RJ, cobertura vigente entre novembro/2025 à novembro/2026.

Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

20. Seguros (não auditado)--Continuação

As premissas de risco adotadas, dadas a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.