



TGRE

TG REAL ESTATE



FLOW CITY SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, N.930 - 11º Andar, Salas 1110 a 1115
Setor Bueno - Goiânia - GO - CEP: 74215-170

Tel: +55 62 3605-1100
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores da
Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com a administração 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.

Goiânia, 18 de maio de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SP015199/F

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Felipe Machado Oliveira', written over a light blue rectangular background.

Felipe Machado Oliveira
Contador CRC GO-022208/O

FLOW CITY SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Balanço Patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.932	2.733
Outros créditos		949	761
Total do ativo circulante		5.881	3.494
Não circulante			
Propriedade para investimento	5	204.249	139.132
Imobilizado		551	630
Total do ativo não circulante		204.800	139.762
Total do ativo		210.681	143.256
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		359	1.760
Obrigações trabalhistas e tributárias		58	131
Imóveis a pagar	6	-	30.417
Total do passivo circulante		417	32.308
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	78.256	31.565
Partes relacionadas	9	5.464	1.864
Reserva de títulos a realizar	7	21.897	13.091
Outras contas a pagar		797	178
Total do passivo não circulante		106.414	46.698
Patrimônio líquido	10		
Capital social	10.1	30.987	30.987
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.4	88.327	44.619
Prejuízos acumulados		(15.464)	(11.356)
Total do patrimônio líquido		103.850	64.250
Total do passivo e do patrimônio líquido		210.681	143.256

FLOW CITY SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

		31/12/2025	31/12/2024
Despesas operacionais líquidas:			
Despesas gerais e administrativas	11	(4.421)	(3.738)
Despesas comerciais	12	(91)	(841)
Outras receitas e despesas		26	(4)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		(4.486)	(4.583)
Despesas financeiras	13	(243)	(796)
Receitas financeiras	13	765	373
Resultado financeiro líquido		522	(423)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(3.964)	(5.006)
Imposto de renda e contribuição social	14	(144)	(56)
Lucro líquido do exercício		(4.108)	(5.062)

FLOW CITY SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo líquido do exercício	(4.108)	(5.062)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes	<u>(4.108)</u>	<u>(5.062)</u>

FLOW CITY SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Capital Social	AFAC	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	30.987	-	(6.285)	24.702
Aporte de capital	-	44.619	-	44.619
Prejuízos do exercício	-	-	(5.062)	(5.062)
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	(9)	(9)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	30.987	44.619	(11.356)	64.250
Aporte de capital	-	43.708	-	43.708
Prejuízos do exercício	-	-	(4.108)	(4.108)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	30.987	88.327	(15.464)	103.850

FLOW CITY SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Demonstração dos fluxos de caixas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes dos impostos	(3.964)	(5.006)
Depreciação	120	58
	(3.844)	(4.948)
Outros ativos	(187)	(431)
Fornecedores	(1.401)	(277)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(218)	(96)
Reserva de títulos a realizar	8.806	(1.586)
Imóveis a pagar	(33.982)	-
Outras contas a pagar	619	137
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(30.207)	(7.201)
Adições de imobilizado	(41)	(488)
Adições de propriedade para investimento	(51.713)	(72.875)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(51.754)	(73.363)
Recebimento de aporte de capital	43.708	44.619
Captações de empréstimos e financiamentos	46.128	31.103
Pagamentos de juros e principal	(9.276)	(681)
Partes relacionadas	3.600	1.864
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	84.160	76.905
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	2.199	(3.659)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	2.733	6.392
No final do exercício	4.932	2.733

1 - Contexto operacional

A Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima constituída sob a forma de sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na rua do Rocio, nº 350, conjunto 52, Sala 7, Vila Olímpia, CEP 04.552-000. A Companhia foi constituída em 02 de março de 2022 e tem como objeto social atuar na incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel e loteamento de imóveis próprios.

1.1 Resumo do empreendimento

O objetivo da Companhia Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. consiste em incorporar um empreendimento composto por um hotel de bangalôs, clube privativo com restaurante, área kids, academia, spa e kite center, bem como de um mini mall. O projeto conta com um total de 155 bangalôs, que contemplam 268 suítes para hospedagem, além dos amenities e está sendo desenvolvido e comercializado de forma faseada, com as seguintes previsões de entrega:

Fase 1 - em outubro de 2024, houve uma entrega parcial de 7 bangalôs e parte dos amenities.

Fase 2 – entre julho e novembro de 2025, houve a entrega de 13 bangalôs, além de uma fase inicial do restaurante, do kite center, da área esportiva, da área kids e do spa e academia

Fase 3 - em 2026, previsão de entrega de mais 7 bangalôs

Fase 4 - em 2027, previsão de entrega de mais 9 bangalôs, mais uma fase restaurante, da área kids e do spa e academia

Fase 5 - em 2028, previsão de entrega de mais 44 bangalôs

Fase 6 - em 2029, o restante dos bangalôs, dos amenities e o mini mal.

2 - Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

As demonstrações financeiras foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, considerando o custo histórico como base de valor.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são definição da vida útil do ativo imobilizado e análise de recuperação dos ativos. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como, número de bangalôs, não foram auditados pelos auditores independentes.

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pela administração da Companhia em 18 de maio de 2026.

3 - Políticas contábeis

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de valor, e não para investimentos e outros fins.

3.2 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas ao custo de aquisição, formação ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, com base nos tempos de vida útil estimados dos bens. Os gastos incorridos com a construção do empreendimento são capitalizados somente quando for provável que gerarão benefícios econômicos futuros e seus valores puderem ser mensurados de forma confiável. Os demais gastos são reconhecidos diretamente no resultado quando incorridos. Entre os gastos capitalizáveis estão, substancialmente, a aquisição do terreno, despesas de preparação, projetos e custos da construção civil do empreendimento imobiliário.

Considera-se propriedade para investimento aquela mantida para auferir aluguel, para valorização de capital ou ambos, não se destinando à venda no curso normal dos negócios, ao fornecimento de serviços ou ao uso para fins administrativos.

Em conformidade com o CPC 28, a Companhia registra as etapas em construção como propriedade para investimento, uma vez que o empreendimento, quando concluído, será destinado à atividade de arrendamento.

Redução ao Valor Recuperável

Os valores contábeis dos ativos são avaliados, a cada data de apresentação das demonstrações financeiras, para identificar eventuais indícios de perda no valor recuperável. Caso haja tal indicação, o valor recuperável do ativo é determinado.

3.3 Reserva de títulos a realizar

Uma receita não é reconhecida se há uma significativa incerteza de sua realização. Os valores recebidos decorrentes das vendas de contratos, são reconhecidos como Reserva de títulos a realizar e apropriados à receita de acordo com as obrigações de performance, que ocorrerão após a finalização parcial ou integral do empreendimento, com o usufruto da estrutura física pelos proponentes.

3.4 Tributação

A Companhia e sua investida optaram pelo regime de tributação lucro presumido para apuração dos impostos de renda e contribuição social. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

3.5 Julgamentos estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

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.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A Administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

Estimativas e premissas contábeis críticas

Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente 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 líquido ao valor recuperável.

3.6 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo custo amortizado.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

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

Em 31 de dezembro de 2025, os ativos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

CATEGORIA	ATIVOS FINANCEIROS	MENSURAÇÃO
CUSTO AMORTIZADO	Caixa e equivalentes de caixa	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

Em 31 de dezembro de 2025, os passivos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

CATEGORIA	PASSIVOS FINANCEIROS	MENSURAÇÃO
CUSTO AMORTIZADO	Fornecedores	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.
	Empréstimos e financeiros	
	Outras contas a Pagar	
	Partes relacionadas	

3.7 Novos pronunciamentos

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

A Companhia a aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após essa data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao CPC 18 (R3) e à ICPC 09, visando alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais. As alterações ao CPC 18 permitem a aplicação do método da equivalência patrimonial para mensuração de investimentos em controladas nas demonstrações financeiras individuais. As alterações à ICPC 09 atualizam sua redação para refletir mudanças normativas.

Essas alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025, como resultado não houve impactos materiais para a Companhia.

Alterações ao CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1)

Em setembro de 2024, o CPC emitiu revisões que definem o conceito de moeda conversível e orientam sobre procedimentos para moedas não conversíveis. As alterações também destacam a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis.

Essas alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025, como resultado não houve impactos materiais para a Companhia.

Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Norma	Impacto	Vigência
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Substitui o IAS 1, define novas categorias de resultado (operacional, investimento, financiamento, impostos e operações descontinuadas), exige subtotais/totais especificados e divulgações como MPMs, além de ajustes no IAS 7.	Períodos iniciados em ou após 1º jan 2027; aplicação antecipada permitida (no Brasil, não permitida); aplicação retrospectiva.
IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Permite a subsidiárias elegíveis aplicar divulgações reduzidas mantendo reconhecimento, mensuração e apresentação conforme IFRS completos.	Períodos iniciados em ou após 1º jan 2027; aplicação antecipada permitida.
Alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	Introduz mudanças em baixa de passivos (data de liquidação), avaliação de fluxos com características ESG, definição de non-recourse/instrumentos vinculados e novas divulgações (incluindo para equity no OCI).	Períodos anuais iniciados em ou após 1º jan 2026; adoção antecipada permitida apenas para classificação de ativos financeiros e divulgações relacionadas.
Melhorias Anuais às Normas IFRS – Volume 11	Conjunto de ajustes de escopo limitado (esclarecimentos/correções) em IFRS 1, IFRS 7 (+ orientação), IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7 para melhorar consistência e aplicação.	Períodos iniciados em ou após 1º jan 2026; aplicação antecipada permitida (divulgar se adotado).
Alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais	Esclarece uso próprio, altera requisitos de hedge de fluxo de caixa e adiciona novas divulgações para contratos de eletricidade dependentes de fatores naturais.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º jan 2026; aplicação antecipada permitida; uso próprio aplicado retrospectivamente e hedge aplicado prospectivamente às novas relações; divulgações da IFRS 7 implementadas junto às alterações da IFRS 9.

4 - Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	57	131
Aplicações financeiras	4.875	2.602
	4.932	2.733

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. A Companhia considera equivalente 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. As aplicações apresentadas são aplicações automáticas de renda fixa, vinculadas à variação do CDI que variam de acordo com prazo aplicado. A média de rendimento é de 100% (91% em 2024) do CDI.

5 - Propriedade para investimentos

Referem-se aos custos de aquisição de terreno e construção do projeto Carnaúba Wind House, conforme descrito na nota 1.1.

	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos	59.167	59.167
Encargos financeiros	26.080	12.676
Obra em andamento	119.002	67.289
	204.249	139.132

Movimentação da propriedade para investimento:

	Saldo em 31/12/2024	Adições	Saldo em 31/12/2025
Terrenos	59.167	-	59.167
Encargos financeiros (i)	12.676	13.404	26.080
Obra em andamento	67.289	51.713	119.002
	139.132	65.117	204.249

	Saldo em 31/12/2023	Adições	Saldo em 31/12/2024
Terrenos	59.167	-	59.167
Encargos financeiros (i)	9.251	3.424	12.676
Obra em andamento	15.516	51.774	67.289
	83.934	55.198	139.132

(i) Os encargos financeiros capitalizados no ano, que totalizam R\$13.404, são compostos por encargos relacionados a empréstimos, totalizando R\$ 9.839 e encargos decorrentes da atualização do saldo de imóveis a pagar, que somam R\$3.565.

6 - Imóveis a pagar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Obrigações por aquisição de terrenos	-	30.417
	<u>-</u>	<u>30.417</u>

Movimentação dos imóveis a pagar 2025:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	30.417	49.237
(-) Amortização do principal e atualização	(33.982)	(21.101)
(+) Atualização do CDI	3.565	2.281
Saldo final	-	30.417

O passivo decorre da aquisição do terreno do empreendimento Carnaúba Wind House, inicialmente pactuada com pagamento parcelado e valor variável. Essa obrigação foi posteriormente formalizada por meio de Instrumento de Confissão de Dívida e Novação, que substituiu o instrumento original e redefiniu as condições, consolidando o saldo e estabelecendo uma estrutura composta por parcela fixa (quitada entre 2022 e abril de 2024) e parcela variável sujeita à opção de liquidação antecipada.

Em junho de 2024, foi exercida a opção de liquidação antecipada pelo valor mínimo, conforme previsto contratualmente, e os pagamentos ocorreram entre dezembro de 2024 e dezembro de 2025, culminando na quitação integral da obrigação. Assim, o passivo foi totalmente liquidado em 2025, sem saldo remanescente.

7 - Reserva de títulos a realizar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Reserva de títulos a realizar	21.897	13.091

O saldo refere-se a valores vinculados ao processo de constituição e operação do clube Wind House, originados principalmente da reserva de títulos patrimoniais, cujo contrato tem como objetivo assegurar a intenção de associação ao clube, sem caracterizar a aquisição definitiva — que depende de contrato posterior de compra e venda. Os valores pagos até o momento representam antecipações de recursos ao clube, registradas até a efetiva formalização das aquisições. Os valores serão realizados após a definição das condições de uso do ativo da Empresa pela clube em contrato a ser pactuado.

Adicionalmente, o saldo é líquido de reembolsos de despesas operacionais do clube, abrangendo gastos como marketing, vendas e backoffice.

8 - Empréstimos e financiamentos

Banco	Taxa média a.a.	31/12/2025	31/12/2024
Banco do Nordeste do Brasil S.A.	3,20+IPCA	37.081	31.565
Banco BS2 S/A	CDI + 5,54% a.a.	41.175	-
		78.256	31.565
Movimentação do empréstimo			
Saldo inicial		31.565	-
Captação		46.128	31.103
(+) Juros Incorridos		9.839	1.143
(-) Juros Pagos		(9.276)	(681)
Saldo final		78.256	31.565

Abaixo está apresentado o cronograma de pagamentos dos saldos de empréstimos:

	31/12/2025	31/12/2024
2027	2.244	2.244
2028	39.523	2.244
2029	6.140	2.244
2030	2.244	2.244
Acima de 2030	28.105	22.589
	78.256	31.565

Os contratos possuem cláusulas restritivas não financeiras e estão sendo cumpridas na data-base de 31 de dezembro de 2025.

As garantias dos empréstimos são: hipoteca do terreno e infraestrutura do empreendimento; cessão fiduciária de direito creditórios decorrente de contrato de compra de venda no limite do valor integral das cédulas de crédito bancárias.

9 – Partes relacionadas

	31/12/2025	31/12/2024
Flow City Brasil Participações Ltda (sócia)	-	1.864
Jalapão Empreendimentos Ltda (i)	5.464	
	5.464	1.864

(i) Contrato celebrado em 29/09/2025 com a Jalapão Empreendimentos Ltda., no montante de R\$ 5.000 com desembolso em 03/09/2025 e vencimento em 03/03/2027. Atualização por 100% do CDI, com possibilidade de liquidação antecipada. IOF reembolsável ao mutuante. A Jalapão e a Empresa possuem pessoal chave da Administração em comum.

10 - Patrimônio líquido

10.1 Capital social

O capital social subscrito e totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, é de R\$ 30.987, dividido em 14.176 mil ações, sendo 10.632 mil ações ON e 3.544 mil ações PN com valor nominal de R\$1,00 as ações ON e R\$ 5,56 as ações PN, assim distribuídas entre os sócios:

31/12/2025 e 31/12/2024				
Sócios	Valor do capital social	Quantidade de ações	Tipo	%
TGRE Share Incorporação Ltda.	20.355	3.544	PN	75%
Flow City Brasil Participações Ltda.	10.632	10.632	ON	25%
	30.987	14.176		100,00%

10.2. Distribuição de lucros

Conforme previsto no acordo de acionistas, o sócio detentor das ações preferenciais, terão direito ao recebimento de dividendos desproporcionais a sua participação no capital social. Sendo assim, as ações preferenciais terão direito a 67% do resultado até que sócio detentor das ações PN receba todo o investimento aportado no empreendimento.

10.3. Reserva legal

Não foi constituída a reserva legal de 5% do lucro, devido ao resultado do exercício ser prejuízo e a Companhia possuir prejuízos acumulados.

10.4. AFAC

Em 31 de dezembro de 2025, há o saldo de R\$ 88.327 em AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), correspondente a recursos aportados pelos sócios, em razão das obras em andamento na Companhia.

A previsão de integralização é no primeiro semestre de 2026.

11 - Despesas gerais e administrativas

	2025	2024
Serviços administrativos (i)	(3.368)	(2.219)
Viagens e estadias	(128)	(70)
Despesas tributárias	(85)	(137)
Consultoria	-	(82)
Despesas com pessoal	(6)	(10)
Despesas com TI	(205)	(531)
Serviço advocatícios e auditoria	(397)	(166)
Almoxarifado	(94)	(44)
Depreciações	(120)	(58)
Outros	(18)	(421)
	(4.421)	(3.738)

(i) Referem-se a serviços de apoio administrativo, assessoria, consultoria e despesas gerais para manutenção das atividades.

12 - Despesas comerciais

	2025	2024
Propaganda e publicidade	(81)	(573)
Eventos comerciais	(5)	(2)
Serviço de apoio comercial	(30)	(40)
Outras despesas comerciais	25	(226)
	(91)	(841)

13 - Resultado financeiro, líquido

	2025	2024
Despesas bancárias	(49)	(539)
Descontos concedidos	(42)	(12)
IOF	(89)	(197)
Despesas com juros e multas	(63)	(48)
	(243)	(796)
 Desconto obtidos	 22	 29
Juros e multa por atraso no recebimento	33	94
Rendimento de aplicações financeiras	710	250
	765	373
	-	-
	522	(423)

14 - Imposto de renda e contribuição social

	2025			2024		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receitas financeiras	600	600		217	217	
Base de cálculo	600	600		217	217	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	(90)	(54)	(144)	(36)	(20)	(56)
Total de imposto de renda e contribuição social	(90)	(54)	(144)	(36)	(20)	(56)

15 - Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Gerenciamento dos riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de 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:

1. Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
2. Fornecedores: os valores estimados de mercado para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
3. Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e são atualizadas de acordo com os contratos firmados.
4. Partes relacionadas: os saldos referem-se transações de mútuo financeiro entre a Companhia e sua sócia Flow Brasil.

5. Imóveis a pagar: os valores registrados correspondem ao valor presente das obrigações assumidas, e não apresentam diferença relevante em relação ao valor de mercado, considerando que estão atualizados conforme os termos contratuais.
6. Reserva de títulos a realizar: os valores refletem os direitos a receber provenientes de títulos negociáveis, sendo mensurados com base em critérios que não apresentam variações significativas em relação aos valores de mercado.
7. Outras contas a pagar: corresponde ao valor estimado de mercado quitação de obrigações com terceiros.

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia. Considerando o atual cenário da Companhia, em que não houve início efetivo de suas operações, esse risco é considerado baixo.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

A Companhia realiza suas análises de sensibilidade em três cenários, sendo um provável e dois que possam representar efeitos adversos com deterioração de 25% e 50% da variável do risco considerado pela Administração.

A Companhia acompanha e analisa as variações nas taxas de juros como fatores principais de risco.

Análise de sensibilidade

Taxas de juros e inflação

O passivo financeiro da Companhia está atrelado a um contrato pré e pós-fixados, atrelado às taxas de juros em CDI e IPCA. O ativo financeiro é uma aplicação financeira atrelada ao CDI.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores na dívida e aplicação aos quais a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2025, foram estimados 3 cenários distintos, considerando o volume de financiamento total.

Com base nestes montantes em 31 de dezembro de 2025, definimos o cenário provável para os próximos 12 meses (Cenário I). A partir do Cenário I (Provável), simulamos acréscimo/decrécimo de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções dos índices de correção de cada contrato.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira líquida não levando em consideração a incidência de tributos bem como o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2026. A data base utilizada foi 31 de dezembro de 2025, projetando os índices de correção de cada contrato para os próximos 12 meses e avaliando a sensibilidade destes em cada cenário.

*Fonte: De acordo com o último relatório Focus, divulgado em 27 de dezembro de 2025, pelo Banco Central do Brasil.

	Cenário provável	Redução de 25%	Redução de 50%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Exposição ao CDI					
Aplicações financeiras	4.875				
Empréstimos e financiamentos	(41.175)				
	(36.300)				
Taxa sujeita a variação	15,00%	11,25%	7,50%	18,75%	22,50%
Impacto no resultado (antes dos tributos)	(5.445)	(4.084)	(2.723)	(6.806)	(8.168)
Variação	-	1.361	2.722	(1.361)	(2.723)

	Cenário provável	Redução de 25%	Redução de 50%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Exposição ao IPCA					
Empréstimos e financiamentos	(37.081)				
	(37.081)				
Taxa sujeita a variação	4,43%	3,32%	2,22%	5,54%	6,65%
Impacto no resultado (antes dos tributos)	(1.643)	(1.233)	(822)	(2.053)	(2.464)
Variação	-	410	821	(410)	(821)
