

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2025	2024
			31/12/2025	31/12/2024
1	1	ATIVO	34.521.642,94D	21.386.866,88D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	34.521.642,94D	21.386.866,88D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	213.152,16D	1.375.299,87D
5	1.1.1.01	CAIXA	999,20D	1.000,00D
7	1.1.1.02	BANCOS	212.152,96D	1.146.578,66D
10	1.1.1.04	APLICACOES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	0,00	227.721,21D
12	1.1.2	CREDITOS	3.435,72D	4.510,94D
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	3.435,72D	2.510,94D
311	1.1.2.25	OUTROS CREDITOS	0,00	2.000,00D
38	1.1.3	ESTOQUES	34.305.055,06D	20.007.056,07D
75	1.1.3.02	TERRENOS DISPONÍVEIS PARA VENDA	350.000,00D	350.000,00D
683	1.1.3.03	ESTOQUE OBRAS EM ANDAMENTO	33.955.055,06D	19.657.056,07D
2	2	PASSIVO	34.521.642,94C	21.386.866,88C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	495.048,38C	150.395,85C
105	2.1.1	FORNECEDORES	323.617,78C	23.830,58C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	323.617,78C	23.830,58C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	19.847,87C	2.130,88C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	21,51C	1.615,38C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	19.826,36C	515,50C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	151.582,73C	124.434,39C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	1.856,53C	1.287,53C
126	2.1.5.03	OBRIGACOES TRABALHISTAS	35.514,15C	3.103,10C
130	2.1.5.04	OUTRAS PROVISOES	105.462,97C	111.294,68C
618	2.1.5.05	OBRIGAÇÕES COM OS SÓCIOS	8.749,08C	8.749,08C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	34.026.594,56C	21.236.471,03C
155	2.3.1	CAPITAL	33.853.776,48C	21.044.597,51C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	33.853.776,48C	21.044.597,51C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	172.818,08C	191.873,52C
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	172.818,08C	191.873,52C

RECONHECEMOS A EXATIDÃO DO PRESENTE BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2025 TOTALIZANDO NO ATIVO E PASSIVO: R\$ 34.521.642,94 (trinta e quatro milhões quinhentos e vinte e um mil seiscientos e quarenta e dois reais e noventa e quatro centavos)

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA

DIRETOR PRESIDENTE

CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL

Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905

CPF: 793.665.209-44

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2025

Descrição	2025	2024
Receita Líquida	0,00	0,00
Lucro Bruto	0,00	0,00
Despesas Administrativas	(24.651,90)	(29.802,82)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(3.439,54)	0,00
CONDOMINIOS	(6.330,36)	(6.259,52)
CERTIFICADO DIGITAL	0,00	(210,00)
HONORARIOS CONTABEIS	(14.882,00)	(10.256,00)
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	0,00	(12.000,00)
SERVIÇOS DE TERCEIROS	0,00	(239,80)
IPTU	0,00	(837,50)
Despesas Tributarias	(885,45)	(780,99)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(885,45)	(780,99)
Despesas Financeiras	(2.044,15)	(2.070,48)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(28,09)	(83,67)
DESPESAS BANCARIAS	(1.990,55)	(1.986,81)
IOF	(25,51)	0,00
Receitas Financeiras	11.611,44	39.407,54
RENDIMENTO APLICAÇÃO	11.611,44	39.407,54
Resultado operacional líquido	(15.970,06)	6.753,25
Resultado Antes do IR	(15.970,06)	6.753,25
Provisões	(3.085,38)	(9.223,17)
CONTRIBUICAO SOCIAL	(1.133,31)	(3.458,69)
IMPOSTO DE RENDA	(1.952,07)	(5.764,48)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(19.055,44)	(2.469,92)

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
DIRETOR PRESIDENTE
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905
CPF: 793.665.209-44

SKNA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ: 23.481.683/0001-41		
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO - 31/12/2025		
ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do Período	-19.055,44	-2.469,92
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATTIV.OPERACIONAIS	1.500,12	1.500,12
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Perda Cambial	0,00	0,00
Renda de Investimentos	0,00	0,00
Despesas de Juros	1.500,12	1.500,12
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
Valor do residual de Ativo Imobilizado Baixado	0,00	0,00
Receita de Equivalência Patrimonial	0,00	0,00
Despesa de Equivalência Patrimonial	0,00	0,00
Receita Líquida de Ajuste a Valor Justo	0,00	0,00
Ajuste a Valor Justo de Propriedade Para investimento	0,00	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	-17.555,32	-969,80
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	-13.952.271,24	-5.853.216,08
Clientes	0,00	0,00
Adiantamento a terceiros à Longo Prazo	0,00	900,00
Adiantamento a Fornecedores	0,00	0,00
Impostos a Recuperar	-924,78	-1.310,25
Terrenos Para Venda	0,00	0,00
Estoque De Obra Em Andamento	-14.297.998,99	-5.765.915,35
Estoque De Obra Concluída	0,00	0,00
Outros Créditos	2.000,00	-2.000,00
Despesas Antecipadas	0,00	0,00
Ativos Fiscais Diferidos	0,00	0,00
Fornecedores	299.787,20	23.830,58
Impostos a Pagar	50.128,04	5.212,47
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	-5.831,71	-113.997,06
Obrigações Trabalhistas	0,00	0,00
Outras Obrigações de Curto Prazo	569,00	63,53
Outras Obrigações de Longo Prazo	0,00	0,00
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	-13.969.826,56	-5.854.185,88
Juros Pagos	-1.500,12	-1.500,12
FLUXO DE CAIXA ANTES DOS ITENS EXTRAORDINÁRIOS	-13.971.326,68	-5.855.686,00
Recebimento de Indenização de Seguro	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	-13.971.326,68	-5.855.686,00
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Participação em Empresa	0,00	0,00
Baixa de Participação Por Ajuste de Exercício Anterior	0,00	0,00
Recebimento de Dividendos	0,00	0,00
Compras de Imobilizado/Intangível	0,00	0,00
Investimentos Permanentes	0,00	0,00
Aquisição Participação Societária	0,00	0,00
Aquisição de Ações/Cotas	0,00	0,00
Recebimentos por Vendas de Ativos Permanentes	0,00	0,00
Empréstimos Concedidos	0,00	0,00
Empréstimos Recebidos	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	0,00	0,00
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de Capital	12.809.178,97	6.594.468,53
Capital à Integralizar	0,00	-1.000,00
Pagamentos de Lucros e Dividendos	0,00	0,00
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0,00	0,00
Devolução de Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0,00	0,00
Empréstimos Tomados	0,00	0,00
Pagamentos de Empréstimos/Debêntures	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	12.809.178,97	6.593.468,53
Aumento nas Disponibilidades	-1.162.147,71	737.782,53
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	1.375.299,87	637.517,34
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	213.152,16	1.375.299,87

Empresa: SKNA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
C.N.P.J.: 23.481.683/0001-41
Período: 01/01/2025 - 31/12/2025

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31/12/2025							
Componentes	Capital	Reservas de Capital, Opções Outorg. e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucros	Lucros Acumulados		Outros Resultados Abrangentes	Total
				Ajuste Exercício Anterior	Lucros ou Prej. Acumulados		
Saldo em 31.12.2023	14.451.128,98	-	-	-	194.343,44	-	14.645.472,42
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores							-
Saldos Iniciais Ajustados	14.451.128,98	-	-	-	194.343,44	-	14.645.472,42
Aumento de Capital							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada	6.594.468,53						6.594.468,53
Capital à Integralizar	(1.000,00)						(1.000,00)
Transações de Capital com os Sócios							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício					(2.469,92)		(2.469,92)
Proposta Adm. de Destinação do Lucro							-
Transferências							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2024	21.044.597,51	-	-	-	191.873,52	-	21.236.471,03
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores							-
Saldos Iniciais Ajustados	21.044.597,51	-	-	-	191.873,52	-	21.236.471,03
Aumento de Capital							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada	12.809.178,97						12.809.178,97
Capital à Integralizar							-
Transações de Capital com os Sócios							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício					(19.055,44)		(19.055,44)
Proposta Adm. de Destinação do Lucro							-
Transferências							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2025	33.853.776,48	-	-	-	172.818,08	-	34.026.594,56

SKNA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 57.864.347/0001-08

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa alterou o nome empresarial de CENTRO EMPRESARIAL BACACHERI S/A para SKNA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., e ela é cadastrada no CNPJ sob o número 23.481.683/0001-41, constituída em 06/10/2015, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Padre Anchieta, 1923, 10º andar, conjunto 1001, bairro Bigorrrilho, e tem como objeto social incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, aluguel de imóveis, gestão e administração de imóveis de terceiros. A entidade foi transformada de sociedade empresária limitada em sociedade por ações de capital fechado, conforme documentos arquivados na Junta Comercial do Paraná em 13/07/2018.

POLÍTICA CONTÁBIL E BASE DE PREPARAÇÃO

NOTA 02

As Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado (DR), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) foram aprovadas pela administração em 30/05/2026.

As Demonstrações foram elaboradas em obediência aos preceitos da Legislação Comercial e aos Princípios Contábeis.

NOTA 03

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultam os itens 3.18 e 3.19 da NBC TG 1.000 (R1).

NOTA 04

O resultado foi apurado com base no regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado nos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independente de recebimento ou pagamento.

NOTA 05

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações aqui apresentadas levaram em conta as características qualitativas e quantitativas da informação contábil, sendo elas: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade, estando assim alinhadas com as normas internacionais de Contabilidade adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) para Pequenas e Médias Empresas.

NOTA 06

Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são consideradas como não circulantes. Os que possuem data de vencimento anterior a este período, são classificados como ativos e passivos circulantes.

NOTA 07

Os administradores da empresa optaram pela contratação de **contabilidade terceirizada**, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, estando assim regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa declara que as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos da documentação remetida para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente da legislação aqui aplicável, especialmente da Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

NOTA 08

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa. Assim, os ativos, passivos e resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira foram ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda local. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão foram transferidos para o resultado do período atendendo ao regime de competência.

TESTE DE RECUPERABILIDADE PARA ATIVOS (*IMPAIRMENT*)

NOTA 09

A administração da empresa fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo, obsolescência ou dano físico do ativo e outras mudanças que pudessem ter interferência sobre o valor do ativo. Chegou-se à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através do uso ou da venda, dispensando, assim, a realização dos testes efetivos de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.

PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

NOTA 10

Os **ativos** considerados **contingentes não foram reconhecidos** conforme previsto na Seção nº 21 da NBC TG 1.000 (R1) expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. **As provisões**, quando constituídas, encontram-se alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de Tribunais.

ATIVO**NOTA 11 (Caixa e Equivalentes de Caixa)**

Os caixas e equivalentes de caixa são compostos por disponibilidades em moeda nacional de saldos de Caixa.

CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Conta	31/12/2025	31/12/2024
Caixa	999,20	1.000,00
Bancos	212.152,96	1.146.578,66
Aplicações De Liquidez Imediatas	0,00	227.721,21
Total	213.152,16	1.375.299,87

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

A empresa não possuía saldo de clientes a receber em 31/12/2025.

NOTA 13 (Estoque)

A sociedade possui dois grupos de estoques: estoque de terrenos que estão disponíveis para venda (R\$ 350.000,00) e estoque de obras em andamento (R\$ 33.955.055,06), sendo este último a construção de um empreendimento imobiliário no bairro Bacacheri, com finalidade de locação de lojas comerciais.

NOTA 14 (Créditos – Ativo Não Circulante)

Os valores registrados nessa conta representam as despesas da Moinho Curitibano S/A, que efetuou a venda do terreno para a empresa, onde está sendo construído o empreendimento imobiliário. Os pagamentos das despesas foram feitos pelo Centro Empresarial Bacacheri S/A e serão descontados do valor que a empresa tem a pagar pela compra do terreno.

NOTA 15 (Outros ativos)

A empresa não possui outros ativos relevantes, como imobilizados, intangíveis, investimentos e participações em outras sociedades.

PASSIVO**NOTA 16 (Fornecedores)**

O saldo de fornecedores e de outras contas a pagar em 31/12/2025 representa as obrigações contraídas pela aquisição de bens ou serviços no curso normal dos negócios da empresa.

NOTA 17 (Empréstimos)

A empresa não possuía saldo de empréstimos e financiamentos a pagar em 31/12/2025.

NOTA 18 (Tributação)

O lucro da sociedade é tributado na forma do Lucro Presumido com apurações trimestrais, compreendendo o Imposto de Renda e a Contribuição Social. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a 8% do valor das vendas de unidades imobiliárias para IRPJ e 12% para CSLL, acrescido de outras receitas operacionais. O Imposto de Renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$ 60.000,00 no trimestre, enquanto a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de competência.

As receitas também estão sujeitas à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), na forma cumulativa, às alíquotas de 3% e 0,65%, respectivamente.

Quanto ao ISS e ICMS, as atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas a estes impostos.

NOTA 19 (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital)

O saldo deste grupo corresponde a aportes feitos pelos acionistas para suprir o caixa da empresa, sem vencimento específico, e com o objetivo de serem capitalizados futuramente.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

NOTA 20 (Capital Social)

O Capital Social da empresa está representado por 30.000.000 ações no valor total de R\$ 39.000.000,00 nominal, sendo que já foram integralizados pelos acionistas R\$ 33.853.776,48, divididas na seguinte proporção entre os acionistas a seguir:

QUADRO SOCIETÁRIO				
Nome	Ações	%	Valor	Integralizado
AN4 Participações	1.500.000	5,00%	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00
NVN Administração E Partic. LTDA	427.080	1,42%	R\$ 427.080,00	R\$ 427.080,00
AVF Administração E Participações	429.555	1,43%	R\$ 429.555,00	R\$ 398.431,74
Double Six Empreendimentos Imob. LTDA	4.322.715	14,41%	R\$ 4.322.715,00	R\$ 4.310.521,61
Estrutura Adm. e Participações LTDA	2.331.825	7,77%	R\$ 2.331.825,00	R\$ 2.246.676,93
Fidi Administração e Partic. Socie	1.391.730	4,64%	R\$ 1.391.730,00	R\$ 1.346.499,62
DS21 Empreendimento Imobiliários S/A	15.000.000	50,00%	R\$ 24.000.000,00	R\$ 19.402.647,50
Hebron Administradora De Bens LTDA	1.109.460	3,70%	R\$ 1.109.460,00	R\$ 1.057.784,15
RK Administradora De Bens EIRELI	1.256.730	4,19%	R\$ 1.256.730,00	R\$ 1.197.512,89
Speed-X Participações LTDA	729.000	2,43%	R\$ 729.000,00	R\$ 715.009,40
West Capital Administração De Bens Ltda	1.501.905	5,01%	R\$ 1.501.905,00	R\$ 1.251.612,64
Total	30.000.000	100,00%	R\$ 39.000.000,00	R\$ 33.853.776,48

NOTA 21 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)

O saldo de Lucros acumulados em 31/12/2025 de R\$ 191.873,52 teve a seguinte movimentação:

Prejuízos Acumulados	
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2024	191.873,52
Prejuízo Líquido do Exercício	(19.055,44)
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2025	172.818,08

NOTA 22 (Receita Operacional)

A Receita Líquida da sociedade é assim composta:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA		
Item	31/12/2025	31/12/2024
Venda De Unidades Imobiliárias	0,00	0,00

Total da Receita Bruta	0,00	0,00
PIS	(0,00)	(0,00)
COFINS	(0,00)	(0,00)
Receita Líquida	0,00	0,00

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS

NOTA 23

A administração da sociedade declara que não teve nenhum segmento descontinuado no ano-calendário 2025, motivo pelo qual não há informações sobre operações descontinuadas na Demonstração do Resultado.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

NOTA 24

A empresa **declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1.000 (R1)** – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. A administração da empresa declara que a empresa não possui prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

ALMIR STAIDEL – CONTADOR CRC/PR 034.429/O-5

MARCOS CUNICO VINICIUS DE MENDONÇA - ADMINISTRADOR

b