



Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

**Demonstrações financeiras individuais em
31 de março de 2026
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais

Aos Administradores e Acionistas
Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 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 Empresa em 31 de março de 2026, 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Outros assuntos - Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de março de 2025, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 15 de julho de 2025, sem ressalvas.

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais, referentes ao exercício findo em 31 de março de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Empresa e apresentadas como informação suplementar, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Empresa. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais tomadas em conjunto.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais

A diretoria da Empresa 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 diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais

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 detectam 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.



Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 Empresa.
- 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 Empresa. 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 Empresa 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 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 1 de julho de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Daniel Naves Marteletto
Assinado por: DANIEL NAVES MARTELETTTO (0020097200)
CPF: 06030972000
Data/Hora da Assinatura: 01 de julho de 2026 | 23:35 BRT
C: BR
Emitido por: AC: Contador 1998 GS
B66C00581ABC00

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Balanço patrimonial

31 de março de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2026	2025
Caixa e equivalente de caixa	3	19	7
Aplicações financeiras	4	15.394	6.580
Promitentes	5	24.325	26.654
Estoque de imóveis	6	256.668	201.020
Outros ativos		55	-
Total do ativo circulante		296.461	234.261
Total do ativo		296.461	234.261
Passivo			
Fornecedores		3.955	2.606
Obrigações sociais e fiscais		569	288
Impostos diferidos	11.1	914	1.000
Contas a pagar		371	299
Adiantamento de clientes	8	2.769	6.273
Terrenos a pagar	7	1.040	-
Total do passivo circulante		9.618	10.466
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	34.940	28.524
Certificados de recebíveis imobiliários "CRI"	9	98.529	74.679
Total do passivo não circulante		133.469	103.203
Patrimônio líquido			
Capital social	11.1	90.000	90.000
Adiantamento futuro aumento de Capital	11.2	100.202	53.884
Prejuízos acumulados		(36.828)	(23.292)
Total do patrimônio líquido		153.374	120.592
Total do passivo e patrimônio líquido		296.461	234.261

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	2026	2025
Receita Líquida	13	21.194	35.592
Custo dos imóveis vendidos	14	(32.147)	(46.727)
Prejuízo bruto		(10.953)	(11.135)
Despesas operacionais			
Despesas administrativas		(636)	(160)
Despesas com vendas	16	(1.939)	(290)
Despesas tributárias		-	(1)
Outras receitas		18	-
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social		(13.510)	(11.586)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		725	382
Despesas financeiras		(182)	(441)
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e contribuição social		(12.967)	(11.645)
Imposto de renda e contribuição social	12.2	(610)	(319)
Imposto de renda e contribuição social diferida	12.2	41	(328)
Prejuízo do exercício		(13.536)	(12.292)
Prejuízo por ação	12.4	(0,150)	(0,136)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Prejuízo do exercício	<u>(13.536)</u>	<u>(12.292)</u>
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u><u>(13.536)</u></u>	<u><u>(12.292)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Capital social</u>					
	Integralizado	A integralizar	Prejuízos acumulados	Total	Adiantamento Futuro Aumento de Capital	Total do Patrimônio Líquido
				-		
Saldo em 31 de março de 2024	<u>90.000</u>	<u>-</u>	<u>(11.000)</u>	<u>79.000</u>	<u>18.549</u>	<u>97.549</u>
Adiantamento Fut. Aumento de Capital	-	-	-	-	35.335	35.335
Prejuízo do exercício	-	-	(12.292)	(12.292)	-	(12.292)
Saldo em 31 de março de 2025	<u>90.000</u>	<u>-</u>	<u>(23.292)</u>	<u>66.708</u>	<u>53.884</u>	<u>120.592</u>
Adiantamento Fut. Aumento de Capital	-	-	-	-	46.318	46.318
Prejuízo do exercício	-	-	(13.536)	(13.536)	-	(13.536)
Saldo em 31 de março de 2026	<u>90.000</u>	<u>-</u>	<u>(36.828)</u>	<u>53.172</u>	<u>100.202</u>	<u>153.374</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(12.967)	(11.645)
Rendimentos dos títulos e valores mobiliários	(706)	(271)
Imposto diferido	(45)	355
Ajuste a valor presente	(428)	311
Juros sobre empréstimos	5.616	2.804
Variação nos ativos e passivos operacionais		
(Aumento) diminuição de ativos operacionais		
Outros ativos	(55)	26
Estoque de Imóveis	(55.648)	(90.356)
Promitentes	2.758	(16.643)
Aumento (diminuição) de passivos operacionais		
Fornecedores	1.349	1.527
Obrigações fiscais	194	54
Contas a pagar	72	3
Adiantamento de clientes	(3.504)	(8.595)
Credores para venda de imóveis	1.040	(321)
Imposto de renda e contribuição social pago	(523)	(3)
Juros pagos sobre empréstimos	(8.946)	(2.849)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	(71.793)	(125.920)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição/resgates líquidos de títulos e valores mobiliários	(7.664)	1.500
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(7.664)	1.500
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Liberação de financiamento do crédito imobiliário	10.640	29.360
Securitização de recebíveis	22.511	57.200
Adiantamento para futuro aumento de capital	46.318	35.335
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	79.469	121.895
(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	12	(2.525)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	2.532
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	19	7

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>31/03/26</u>	<u>31/03/25</u>
Receitas		
Receita de contratos com clientes	21.568	36.181
Outras receitas	18	-
	<u>21.586</u>	<u>36.181</u>
Insumos adquiridos de terceiros		
Custo dos imóveis vendidos - CIV	(32.147)	(46.727)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.182)	(739)
	<u>(34.329)</u>	<u>(47.466)</u>
Valor adicionado bruto	(12.743)	(11.285)
Depreciação, amortização, exaustão e impairment	(575)	(33)
Valor adicionado líquido produzido	<u>(13.318)</u>	<u>(11.318)</u>
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	725	382
Valor adicionado total a distribuir	<u>(12.593)</u>	<u>(10.936)</u>
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições		
Federais	(943)	(1.356)
Lucros retidos/prejuízo do exercício	13.536	12.292
Valor adicionado distribuído	<u>12.593</u>	<u>10.936</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

A Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A ("Companhia") foi constituída em 22 de setembro de 2016, e tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário desenvolvido nos imóveis situados à Rua Agostinho Cantú, 156, 186, 198/208 e da Rua Desembargador Armando Fairbanks, 70 e 80, Butantã, objetos das matrículas nº 20.477, 7.370, 8.313, 18.692 e 115.479, todas registradas perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Butantã, bem como o recebimento dos alugueis e parcelas decorrentes da locação e alienação, respectivamente, do referido empreendimento.

A Companhia tem como principal objetivo à incorporação imobiliária do projeto desenvolvido pela Administração conforme (Nota 7), o Empreendimento, de uso misto, possui 136 unidades imobiliárias comerciais e residenciais, localizado na Rua Agostinho Cantu x Desemb. A Fairbanks.

O endereço da sede da Companhia é na Rua Hungria, nº 514 - 10º andar, conjunto 102, sala 32, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP.

Continuidade operacional

Conforme mencionado acima a Companhia tem como objeto social, o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, o qual encontra-se 95,40% vendido / permutado. Em 31 de março de 2026, a Companhia gerou prejuízo de R\$13.536, o qual pode ser explicado, principalmente pelo resultado bruto de R\$ 10.953 apurado nas apropriações de receita e custo das unidades imobiliárias permutadas.

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deva fazer a avaliação da capacidade de a Companhia continuar em operação no futuro previsível. Os sócios e investidores da Companhia se comprometem a aportar tempestivamente, montante necessário para liquidar os passivos para os próximos 12 meses, dessa forma a Administração e Governança da Companhia entendem 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.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil conforme Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47).

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.1. Base de apresentação--Continuação

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 29 de junho de 2026.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação de capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades, e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

2.3. Apuração do resultado

Venda de bens (incorporação imobiliária)

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pela NBC TG 47 (IFRS 15), a partir de 1º de janeiro de 2018, 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.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.3. Apuração do resultado--Continuação

Venda de bens (incorporação imobiliária)--Continuação

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional do Custo de Construção (INCC) entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária).

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado à comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e passam a incidir juros, apropriados de forma "*pro rata temporis*". Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

2.4. Caixa equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras. Para que uma aplicação financeira de curto prazo seja qualificada como equivalente de caixa, ele precisa ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição. Em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado".

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Promitentes compradores de imóveis

São apresentados pelo valor nominal ou de realização, acrescidos de variação monetária, sujeitos ao Ajuste a Valor Presente (AVP). Em relação aos recebíveis por incorporação, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais que, no caso da Companhia, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

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

2.6. Ajuste a Valor Presente - AVP

Os elementos integrantes do ativo e do passivo decorrentes de operações de longo ou de curto prazo, quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo. As vendas a prazo de unidades não concluídas apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária", de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pré-chaves".

A taxa utilizada do ajuste do AVP é 4,80% em 2026 e 2025, de acordo com a taxa interna de desconto praticada pela Administração.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

ii) Passivos financeiros

Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros, credores compromissados de imóveis e contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Estande de vendas

Registrado ao custo de aquisição. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, sendo que as taxas utilizadas são baseadas na vida útil dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. Os gastos com estande de vendas são ativados e a depreciação reconhecida durante o período em que são mantidos os estandes para comercialização de unidades, a taxa de depreciação encontra-se divulgada na nota 8.

2.9. Imóveis a comercializar

Composto pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros. O imóvel a comercializar está apresentado no ativo circulante pois a Administração pretende iniciar a venda das unidades dentro do próximo exercício.

2.10. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado, sendo o montante reconhecido no resultado.

2.11. Adiantamento de clientes

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica "Adiantamento de clientes". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização.

2.12. Demais ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.13. Tributos Imposto de renda e contribuição social, PIS e COFINS

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.

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

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

2.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras exige que a administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Entidade revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

a) *Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos seus 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. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas são classificadas como outras despesas operacionais.

b) *Provisões*

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas: provisões são constituídas, conforme necessidade, para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) *Mensuração do valor justo*

Os valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Entidade poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.15. Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

Os recursos financeiros obtidos são reconhecidos inicialmente líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos no CRI, obtidos objetivando o desenvolvimento do empreendimento, são capitalizados nos imóveis a comercializar como custos financeiros e são apropriados ao resultado à medida que são vendidas as unidades na rubrica de custos dos imóveis vendidos.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.16. Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o Art. 187 - inciso VII da Lei no. 6404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado (DRE), o lucro ou prejuízo do exercício e o seu montante por ação do capital social (Resultado do exercício dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Contemplam saldos em bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

	2026	2025
Banco conta movimento	19	7
	19	7

4. Títulos e valores mobiliários

	2026	2025
Itaú - CDB	14.745	6.580
Bradesco – CDB	649	
	15.394	6.580

As aplicações automáticas e compromissada DI são de curto prazo junto ao Itaú Unibanco S.A e Banco Bradesco de alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. A remuneração média destes investimentos variou entre 75% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

5. Promitentes compradores de imóveis

	2026	2025
Clientes de incorporação e venda de imóveis	24.669	27.427
(-) Ajuste a valor presente	(344)	(773)
	24.325	26.654
Ativo circulante	24.325	26.654
Ativo não circulante	-	-

O saldo de promitentes compradores de imóveis ainda não concluídas não estão totalmente refletidos nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

a) Aging list do contas a receber

	2026	2025
Vencido	24.325	211
A vencer de 0 a 30 dias	-	841
A vencer de 31 a 60 dias	-	446
A vencer de 61 a 90 dias	-	605
A vencer de 91 a 120 dias	-	440
A vencer de 121 a 181 dias	-	721
A vencer de 181 a 360 dias	-	23.390
A vencer acima 360 dias	-	-
	24.325	26.654

O saldo de promitentes foi mensurado a valor presente, seguindo a prática contábil na Nota 2.6.

6. Imóveis a comercializar

Tipo de projeto	Misto	
Localidade	R. Agostinho Cantu, 156 - Butantã	
Início das obras	Dez/2022	
Percentual do projeto que já foi construído	95,3973%	
Data de conclusão do projeto	Dez/2025	
	2026	2025
Custos de construção	229.008	184.382
Adiantamento a fornecedores	9.645	10.079
Juros incorridos	18.015	6.559
	256.668	201.020

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins do valor realizável líquido. A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa dos resultados futuros a serem obtidos com o empreendimento imobiliário. Com base no laudo de avaliação, a Administração analisou a realização do ativo e não identificou indicadores de perda.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

6. Imóveis a comercializar--Continuação
Capitalização de juros

A Companhia capitalizou juros sobre o empreendimento durante a fase de construção, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Segue abaixo a movimentação da capitalização de juros nos custos de construção, que foram apropriados ao resultado nos exercícios:

	2026	2025
Saldo inicial	6.559	323
Encargos financeiros capitalizados	17.045	9.040
Encargos apropriados aos custos dos imóveis vendidos	(5.616)	(2.804)
Saldo final	17.988	6.559

7. Terrenos a pagar

Corresponde ao saldo a pagar para o credor pela aquisição do imóvel conforme Escritura Pública:

	2026	2025
Terreno Rua Agostinho Cantú, 186/190	1.040	-
	1.040	-

8. Adiantamento de clientes

	2026	2025
Obrigações por permutas (a)	1.017	4.615
Excedente de recebimento de clientes	1.752	1.658
	2.769	6.273
Passivo circulante	2.769	6.273

- (a) Os adiantamentos de clientes originados pelas permutas físicas à valor justo na compra de terrenos serão reconhecidos no resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

9. Certificado de recebíveis imobiliários “CRI”

Em 11 de março de 2024 a Virgo Companhia de Securitização realizou sua 1° série da 1° emissão das operações de CRI, conforme Instrumento Particular de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) realizado em 31 de janeiro de 2024.

	2026	2025
Securitização de recebíveis (a)	101.112	100.920
Fundo de reserva CRI – aplicação (b)	(2.583)	(26.241)
	98.529	74.679

- (a) Quantidade de notas comerciais subscritas prevista nos termos da escritura.
- (b) Saldo a integralizar de notas comerciais atualizada em 31 de março de 2024, nos termos da Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de reserva retido pela Securitizadora através do Fundo de Juros, reserva e despesas acrescidos dos eventuais rendimentos auferidos.

A colocação dos CRIs no mercado da 1° série da 1° emissão ocorreu por meio da 1° Tranche de R\$ 50.000 CRI nominativos e escriturados com o valor unitário de R\$1.000.

Além da 1° Tranche, existem outras 2ª a serem emitidas de acordo com o avanço físico da obra, conforme previsão apresentada abaixo:

	Tranche/Valor		
CRI nominativo			
1° Março/2024		10.000	
2° Maio/2024		53.500	
3° Julho/2024		5.000	
4° Agosto/2024		5.000	
5° Setembro/2024		5.000	
6° Outubro/2024		4.000	
7° Novembro/2024		8.700	
8° Janeiro/2025		8.000	
	1° Tranche Emissão: março/2024	2° Tranche Previsão de emissão: março/2025	3° Tranche Previsão de emissão: junho/2025
CRI nominativo	50.000	25.000	25.000

- **Local de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
- **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 2 de fevereiro de 2024.
- **Emissão:** A Emissão constitui a 1ª emissão de notas comerciais da Emissora. número de Séries: A Emissão será realizada em série única.
- **Tipo e Forma:** As Notas Comerciais serão escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

9. Certificado de recebíveis imobiliários “CRI”--Continuação

- **Vencimento:** 16 de fevereiro de 2029.
- **Juros:** Os valores serão atualizados através da variação positiva do IPCA mais juros de 9% a.a.

A seguir apresentamos a movimentação dos CRIs nos exercícios findos em:

	2026	2025
Saldo Inicial em 2025	74.679	10.452
(+) Liberação	22.511	57.200
(+) Juros incorridos	1.339	7.027
Total	98.529	74.679

10. Empréstimos e Financiamento

	2026	2025
Financiamento de obra	34.940	28.524
Não circulante	34.940	28.524

Em abril de 2024 houve abertura de crédito para financiamento para a construção do empreendimento imobiliário, o qual o montante capitado até o momento refere-se as liberações de recursos que ocorrem mediante a evolução do andamento de obra, sendo que o montante total aprovado junto ao Banco foi de R\$40.000.000, com as seguintes condições e prazos:

- Taxa de Juros remuneratórios: 3,80% a.a. (0,311282% a.m.) + Poupança, conforme artigo 12 da Lei nº 8.177/1991
- Vencimento final em setembro de 2025

	2026	2025
Saldo Inicial	28.524	-
(+) Liberação	10.640	29.360
(+) Juros incorridos	4.722	2.013
(-) Pagamento de juros	(8.946)	(2.849)
Total	34.940	28.524

Em 31 de março de 2025 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital Social

Em 31 de março de 2026 e 2025 o capital social da Companhia é de R\$90.000 representado por 90.000.000 ações ordinárias e estão distribuídas:

Acionistas	Quantidade de ações ordinárias (unidades)	Participação
SDI Administração de Bens Ltda.	90.000	0,10%
Tellus IV Participações S.A.	89.910.000	99,90%
	<u>90.000.000</u>	<u>100,00%</u>

11.2. Adiantamento futuro aumento de capital

Acionistas	2026	2025
SDI Adm. de Bens Ltda.	101	55
Tellus IV Participações S.A.	100.101	53.829
	<u>100.202</u>	<u>53.884</u>

11.3. Destinação do resultado

Não houve destinação do resultado no exercício pois a Companhia apresentou prejuízo. De acordo com o estatuto social, o lucro líquido apurado em cada balanço semestral terá a destinação que a Assembleia Geral estabelecer.

11.4. Resultado por ação

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

	2026	2025
Prejuízo do exercício	(13.536)	(12.292)
Média ponderada das ações	90.000	90.000
	<u>(0,150)</u>	<u>(0,136)</u>

12. Imposto de renda e contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (Atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Companhia realize o deferimento do pagamento do imposto para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente

Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

12. Imposto de renda e contribuição Social--Continuação

Como resultado, é contabilizado um passivo ou ativo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras de acordo com a Orientação Técnica OCPC 01(R1) e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa:

12.1. Impostos correntes com recolhimento diferido

	2026	2025
PIS	84	92
COFINS	391	428
IRPJ	288	315
CSLL	151	165
	914	1.000
Passivo circulante	914	1.000
Passivo não circulante	-	-

12.2. Resultados

	2026	2025
1. Receitas Operacionais:		
(a) Receitas de Vendas de Imóveis, líquidas	18.073	15.100
Base de cálculo (RET 100% IRPJ e CSLL)	18.073	15.100
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)	(347)	(289)
2. Outras Receitas	725	382
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)	(174)	(91)
3. Adicional de impostos de renda:		
Base de cálculo do imposto adicional	487	132
Adicional imposto de renda (10%)	(48)	(13)
Total da despesa com impostos de renda e contribuição social (1+2+3)	(569)	(393)
Correntes	(610)	(319)
Correntes com recolhimento diferido	41	(74)

13. Receita líquida dos imóveis vendidos

	2026	2025
Receitas de venda de imóveis	17.381	29.288
Receita com permuta física	3.759	7.868
Cancelamento de vendas	-	(664)
Ajuste valor presente	428	(311)
(-) Impostos incidentes	(374)	(589)
	21.194	35.592

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente

Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

14. Custo dos imóveis vendidos

	2026	2025
Custos dos imóveis vendidos	(16.155)	(22.980)
Encargos financeiros	(5.616)	(2.804)
Custos dos imóveis vendidos – permutas físicas	(10.376)	(20.943)
	(32.147)	(46.727)

15. Operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de vendas de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

	2026	2025
(I) RECEITA DE VENDAS APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
(a) Receita de vendas contratadas atualizadas	94.881	87.683
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	90.814	51.889
Receita de vendas apropriadas	90.514	51.889
RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)	4.367	35.794
(II) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
(a) Custo orçado das unidades	113.965	103.880
(b) Custo incorrido líquido das unidades	(117.272)	(85.124)
Custo de construção incorridos	(108.719)	(82.188)
Encargos financeiros apropriados	(8.553)	(2.936)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	3.307	18.756
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	95,3973%	79.12%
(III) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	240.057	233.044
(b) Custos de construção incorridos	(229.008)	(184.382)
Encargos financeiros apropriados	(18.015)	(6.559)
Custos de unidades	(247.023)	(190.941)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	11.049	42.103

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

16. Despesas comerciais e com vendas

	2026	2025
Comissões de vendas	(1.145)	
Stand de vendas	(574)	(32)
Propaganda e publicidade	(220)	(258)
	(1.939)	(290)

17. Partes relacionadas

O estatuto social da Companhia não prevê remuneração para a sua Diretoria nem para os membros do Conselho de Administração.

As operações com partes relacionadas referem-se aos honorários relacionados com serviços de gerenciamento e apoio técnico para construção do empreendimento imobiliário com a SDI, o qual não possui saldo em aberto na data-base.

18. Instrumentos financeiros

18.1. Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela de taxa IGP-M. Com base no relatório FOCUS, foi extraída a projeção do IGP-M para os próximos 12 meses e este definido como o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos.

Indexador		Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI		7,50%	11,25%	15,00%	18,75%	22,50%
INCC		3,77%	5,65%	7,54%	9,43%	11,31%
IPCA		2,53 %	3,79 %	5,06%	6,33%	7,59 %

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2026	Redução 50%	Redução 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	6.580	494	740	987	1.234	1.481
INCC	16.384	618	926	1.235	1.545	1.853
IPCA	(74.679)	(1.889)	(2.830)	(3.779)	(4.727)	(5.668)

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

18. Instrumentos financeiros--Continuação

Saldos no Balanço	Saldo em 2026	INCC	CDI	IPCA	Sem Indexador
Ativos					
Bancos conta movimento	7	-	-	-	7
Aplicações financeiras	6.580	-	6.580	-	-
Promitentes compradores de imóveis	16.384	16.384	-	-	-
Outros ativos	2	-	-	-	2
Total dos ativos com riscos financeiros		16.384	6.580	-	9
Passivos					
Fornecedores	(2.605)	-	-	-	(2.605)
Contas a pagar	(296)	-	-	-	(296)
Certificados de recebíveis imobiliários "CRI"	(74.679)	-		(74.679)	-
Total dos passivos com riscos financeiros		-	-	(74.679)	(2.901)
Ativos e passivos líquidos		16.384	6.580	(74.679)	(2.892)

19.2. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros, não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de março de 2025 e 2024, assim como não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Valor Abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

18. Instrumentos financeiros--Continuação

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

18.3. Categoria dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia em 31 de março de 2026 e 2025, são classificados como custo amortizado e passivos financeiros.

19. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 31 de março de 2026 e 2025. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados nessas demonstrações financeiras, nos exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025.

20. Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Modalidade	Valor de Cobertura	Período
Riscos de Engenharia – obras civis	241.760	14/12/2022 a 22/09/2025

A cobertura dos seguros foi determinada pela Administração da Companhia e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A6B9D014-D3DB-8744-82E7-338AB282CEFF

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: MERIBASPEIEMPRIMOBSP26.MAR_.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 29

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Katiele Ferreira

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

katiele.ferreira@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Katiele Ferreira

Local: DocuSign

01 de julho de 2026 | 19:02

katiele.ferreira@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

01 de julho de 2026 | 23:35

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Daniel Naves Marteletto

daniel.marteletto@pwc.com

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC Certisign RFB G5

Assunto: CN=DANIEL NAVES MARTELETTO:06260972660

Assinatura

Signed by:



B85C2D581A8C4CD...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 134.238.160.2

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf

Registro de hora e data

Enviado: 01 de julho de 2026 | 19:03

Visualizado: 01 de julho de 2026 | 23:34

Assinado: 01 de julho de 2026 | 23:35

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Katiele Ferreira katiele.ferreira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 01 de julho de 2026 23:35 Visualizado: 01 de julho de 2026 23:35 Assinado: 01 de julho de 2026 23:35
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	01 de julho de 2026 19:03
Entrega certificada	Segurança verificada	01 de julho de 2026 23:34
Assinatura concluída	Segurança verificada	01 de julho de 2026 23:35
Concluído	Segurança verificada	01 de julho de 2026 23:35

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------