



Aenon 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
Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Aenon 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.



Aenon 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.



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

DocuSigned by
Daniel Naves Martelletto
Assinado por: DANIEL NAVES MARTELETTO/0000972960
CPF: 0620972960
DataHora da Assinatura: 01 de julho de 2026 | 23:36 BRT
O: ICP-Brasil, OU: PricewaterhouseCoopers
C: BR
Email: AC: Contador RFB OS
160000581AB0WCO
Daniel Naves Martelletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Balanço patrimonial

31 de março de 2026 e 2025

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

	Notas	2026	2025
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	13.820	10.744
Promitentes	4	2.915	3.545
Adiantamento a fornecedores		4.358	1.166
Impostos a recuperar		101	7
Estoque de imóveis	5	489.235	494.606
Outros créditos		227	336
Total do ativo circulante		510.656	510.404
Não circulante			
Outros créditos		-	680
Total do Ativo Não Circulante		-	680
		-	
Total do ativo		510.656	511.084
Passivo circulante			
Fornecedores		10.121	9.495
Empréstimos e financiamentos	7	70.237	66.635
Obrigações sociais e fiscais		221	277
Impostos correntes com recolhimento diferido		117	141
Dividendos a pagar	8.e	1.025	1.025
Contas a pagar		976	976
Total do passivo circulante		82.697	78.549
Não circulante			
Contas a pagar		136	245
Terrenos a pagar	6	-	680
Empréstimo e financiamento	7	71.657	149.929
Total do Passivo Não Circulante		71.793	150.854
Patrimônio líquido			
Capital social	8.a	350.000	350.000
(-) Capital à integralizar	8.b	-	(27.892)
Adiantamento p/ futuro aumento capital	8.c	84.785	-
Reserva Legal		911	911
Prejuízos acumulados		(79.530)	(41.338)
Total do patrimônio líquido		356.166	281.681
Total do passivo e patrimônio líquido		510.656	511.084

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

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

	Notas	2026	2025
Receitas líquidas	10	8.749	67.964
(-) Custo dos imóveis vendidos	11	(25.794)	(66.555)
Lucro/(prejuízo) bruto		(17.045)	1.409
Despesas operacionais			
Despesas comerciais e administrativas	13	(20.643)	(3.025)
Despesas tributárias	13	(124)	(444)
Outras receitas		-	344
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		(37.812)	(1.716)
Resultado Financeiro			
Receitas financeiras	14	163	1.683
Despesas financeiras	14	(144)	(1.460)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(37.793)	(1.493)
Imposto de renda e contribuição social	9	(411)	(2.407)
Imposto de renda e contribuição social diferido	9	12	588
Prejuízo do exercício		(38.192)	(3.312)
Prejuízo por ações		(0,1091)	(0,0095)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

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

	2025	2024
Prejuízo líquido do exercício	(38.192)	(3.312)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	(38.192)	(3.312)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração da Muta  o do Patrim  nio Líquido
31 de março de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do Fluxo de Caixa
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	(37.793)	(1.493)
Impostos diferidos	(13)	(637)
Ajuste a valor presente	-	(199)
Juros sobre empréstimos	20.423	9.372
Variação nos ativos e passivos operacionais		
(Aumento) diminuição de ativos operacionais		
Adiantamento a fornecedor	(3.192)	-
Promitentes	630	31.918
Estoque de imóveis	5.372	(58.412)
Impostos a recuperar	(94)	(7)
Outros créditos	789	(328)
Aumento (diminuição) de passivos operacionais:		
Fornecedores	626	5.416
Terrenos a pagar	(680)	-
Adiantamento de clientes	-	(9.720)
Obrigações sociais e fiscais	(67)	(153)
Contas a pagar	(109)	(770)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(400)	(2.731)
Juros pagos	(95.093)	(29.882)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	(109.601)	(57.626)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiant. p/ futuro aumento de capital	84.785	
Integralização de capital	27.892	4.500
Liberações de financiamento do crédito imobiliário	-	54.138
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	112.677	58.638
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	3.076	1.012
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.744	9.732
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	13.820	10.744

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

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

	31/03/26	31/03/25
Receitas		
Receita de contratos com clientes	8.972	69.227
Outras receitas	-	344
	8.972	69.571
Insumos adquiridos de terceiros		
Custo dos imoveis vendidos - CIV	(25.794)	(66.555)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(20.632)	(3.151)
	(46.426)	(69.706)
Valor adicionado bruto	(37.454)	(135)
Depreciação, amortização, exaustão e impairment	(265)	(383)
Valor adicionado líquido produzido	(37.719)	(518)
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	163	1.683
Valor adicionado total a distribuir	(37.556)	1.165
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições		
Federais	(636)	(4.477)
Lucros retidos/prejuízo do exercício	38.192	3.312
Valor adicionado distribuído	37.556	(1.165)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de março de 2026

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

1. Contexto operacional

A Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S/A (“Companhia”) foi constituída em 14 de setembro de 2017, e tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis situados à Rua Tenente Negrão nºs 90 e 100 e da Rua Ibiatê nºs 32, 38, 52, 72, 86,92/100, 106 e 114; Rua Joaquim Floriano nºs 175, 179, 189, 191/195, 199/201, no bairro do Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objetos das matrículas números 98.747, 30.697, 193.228, 101.341, 86.936, 5.385,159.976, 103.858, 43.518, 43.519, 47.727, 174.910, 174.911, 47.726 e 157.889 todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como o recebimento dos alugueis e parcelas decorrentes da locação e da alienação, respectivamente, do referido empreendimento.

A Aenon tem como principal objetivo à incorporação imobiliária do projeto desenvolvido pela Administração conforme (Nota 6), o Empreendimento, em construção, de uso misto, possui 291 unidades imobiliárias comerciais e torres residenciais e unidades hoteleiras, localizado na Rua Joaquim Floriano.

Continuidade operacional

Conforme mencionado acima a Companhia tem como objeto social, o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, o qual encontra-se 100% vendido / permutado. Em 31 de março de 2026, a Companhia gerou prejuízo de R\$38.192, o qual pode ser explicado, principalmente pela prorrogação do prazo de entrega da obra e revisão de orçamento devido a renegociação do contrato de construção anteriormente firmado.

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.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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 empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47).

A Companhia 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.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2026

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.3. Apuração do resultado--Continuação

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.

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.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2026

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

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".

2.5. 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.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2026

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado--Continuação

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.

2.3. 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".

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. 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.

Deste modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2026

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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 irrevogável 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.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2026

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. 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 Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

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.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.11. Empréstimos e financiamentos

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 nos empréstimos e financiamentos, 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.

2.12. 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 líquido 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	-	42
Aplicações financeiras (a)	13.820	10.702
	13.820	10.744

(a) Aplicações financeiras em Certificados de depósitos bancários – CDB, com liquidez imediata e remuneração com taxas que variam em média a 80% do CDI para 31 de março de 2026 e 2025.

4. Promitentes compradores de imóveis

	2026	2025
Clientes de incorporação e venda de imóveis	2.915	3.545
	2.915	3.545

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

4. Promitentes compradores de imóveis--Continuação

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 exposição da Companhia a risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Dentre esse contexto, a Companhia detém firmado contrato de compra e venda das unidades hoteleiras e determinadas unidades comerciais com um único cliente, que representa aproximadamente 88% do saldo a receber da Companhia em 31 de março de 2026 e 2025.

Ressaltamos que o contrato foi firmado em caráter irrevogável e irretratável e que o promitente estava adimplente com as obrigações firmadas no contrato na data base. Dentre as obrigações firmadas entre a Companhia e o cliente, o contrato possui clausula de sucesso, o qual, já foi superado e a Companhia recebeu um valor adicional ao valor de venda das unidades.

a) *Aging list* do contas a receber

	2026	2025
Vencidos	-	786
A vencer de 0 a 30 dias	429	-
A vencer de 31 a 60 dias	1.629	2.759
A vencer de 61 a 90 dias	429	-
A vencer de 91 a 120 dias	428	-
A vencer de 121 a 181 dias	-	-
A vencer de 181 a 360 dias	-	-
	2.915	3.545

O saldo de promitentes em 2026 foi mensurado a valor presente, seguindo a prática contábil na Nota 2.7.

5. Imóveis a comercializar

Tipo de projeto	Uso Misto
Localidade	São Paulo – SP
Data de início do projeto	Fevereiro de 2019
Início das obras	Agosto de 2021
Percentual do projeto que já foi construído	100%
Data de previsão de conclusão do projeto	Fevereiro de 2025

	2026	2025
Custos de construção	-	462.093
Adiantamentos à fornecedores	-	1.166
Encargos financeiros	-	32.513
Obras concluídas	489.235	-
	489.235	495.772

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

5. Imóveis a comercializar—Continuação

Em 31 de março de 2026 e 2025 a Companhia avaliou o valor recuperável (*Impairment*) dos seus estoques em construção através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização. Não foram identificados indícios de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

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	32.513	17.251
Encargos financeiros capitalizados (a)	16.236	24.634
Encargos apropriados aos custos dos imóveis vendidos (b)	(48.749)	(9.372)
Saldo final	-	32.513

- (a) Em 2026 os custos financeiros capitalizados, eram compostos por R\$- (R\$1.819 em 2025), referentes a comissão de fiança paga em decorrência dos contratos de terrenos e R\$16.236 (R\$22.815 em 2025) correspondente aos juros incorridos dos empréstimos.
- (b) Saldo correspondente ao valor de encargos por unidades já vendidas a terceiros.

6. Terrenos a pagar

Corresponde aos saldos a pagar para os credores pelas aquisições dos imóveis conforme Escritura Pública:

	2026	2025
Terrenos a pagar	-	680
	-	680
Circulante	-	-
Não circulante	-	680

a) *Aging list* de terrenos a pagar:

	2026	2025
A vencer de 0 a 12 meses	-	-
A vencer de 13 a 24 meses	-	680
	-	680

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Para os terrenos as atualizações dos saldos serão através do índice IGP-M e pelo índice de INCC conforme escrituras.

7. Empréstimos e Financiamento

	2026	2025
Financiamento de obra	141.894	216.564
	141.894	216.564
Circulante	70.237	66.635
Não Circulante	71.657	149.929

Em outubro de 2021 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\$180.000, tendo sido suplementado em abril de 2023 com mais R\$ 40.000, totalizando R\$ 220.000, 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 maio de 2028;

	2026	2025
Saldo Inicial	216.564	169.493
(+) Liberação	-	54.138
(+) Juros incorridos	20.423	22.815
(-) Pagamento de juros	(95.093)	(29.882)
Total	141.894	216.564

Em 31 de março de 2026 e 2025 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

8. Patrimônio líquido

8.a Capital Social

Em 31 de março de 2026 e 2025 o capital social é de R\$350.000 representado por 350.000.000 ações ordinárias sem valor nominal e estão assim distribuídas.

Acionistas	Quantidade de ações ordinárias (unidades)	Participação
SDI Administração de Bens Ltda.	2	0,01%
Tellus IV Participações S.A.	349.999.998	99,99%
	350.000.000	100,00%

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

8.b Capital a Integralizar

Em 31 de março de 2026 e 2025 os saldos de capital a integralizar está composto da seguinte forma:

	2026	2025
Tellus IV Participações S.A.	-	(27.892)
	-	(27.892)

8.c Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de março de 2026 e 2025 os saldos de capital a integralizar está composto da seguinte forma:

	2026	2025
Tellus IV Participações S.A.	84.785	-
	84.785	-

8.d Reserva Legal

A reserva legal é constituída mediante destinação de 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, antes de qualquer outra destinação. Esta reserva será constituída, obrigatoriamente, pela Companhia, até que seu valor atinja 20% do capital social realizado, quando então deixará de ser acrescida.

8.e Distribuição de dividendos

A Companhia poderá, por deliberação da Administração, levantar balanços e demonstrações financeiras em períodos menores, podendo declarar, por deliberação das Acionistas, dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, observando o disposto no art. 204 da Lei das S.A. Não houve destinação dos resultados de 2026 pois a Companhia apresentou prejuízo.

8.f Resultado por ação

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

	2026	2025
Prejuízo do exercício	(38.192)	(3.312)
Média ponderada das ações ordinários para o resultado básico e diluído por ação	350.000	350.000
Resultado básico e diluído por ação	(0,1091)	(0,0095)

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

9. 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.

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:

a) Impostos correntes com recolhimento diferido

	2026	2025
PIS	11	13
COFINS	50	60
IRPJ	37	45
CSLL	19	23
	117	141

b) Resultado

1. Receitas Operacionais:	2026	2025
(a) Receitas de Vendas de Imóveis, líquidas		
Base de cálculo (RET 100% IRPJ e CSLL)	16.875	64.583
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)	(324)	(1.240)
2. Outras Receitas	163	1.683
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)	(39)	(404)
3. Adicional de impostos de renda:		
Base de cálculo do imposto adicional	360	1.751
Adicional imposto de renda (10%)	(36)	(175)
Total da despesa com impostos de renda e contribuição social (1+2+3)	(399)	(1.819)
Correntes	(411)	(2.407)
Correntes com recolhimento diferido	12	588

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2026

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

10. Receitas líquida dos imóveis vendidos

	2026	2025
Receitas de venda de imóveis	6.694	61.688
Receita de aluguel	2.278	-
Receitas de permuta apropriada	-	8.630
(-) Cancelamento de vendas	-	(1.289)
Ajuste valor presente	-	199
(-) Impostos incidentes	(155)	(1.263)
	<u>8.817</u>	<u>67.964</u>

11. Custo dos imóveis vendidos

	2026	2025
Custos dos imóveis vendidos	(5.372)	(57.183)
Encargos financeiros	(20.422)	(9.372)
	<u>(25.794)</u>	<u>(66.555)</u>

12. 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	278.382	271.688
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	278.382	271.688
Receita de vendas apropriadas	278.382	271.688
RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)	-	-
(II) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
(a) Custo orçado das unidades	288.022	282.651
(b) Custo incorrido líquido das unidades	(288.022)	(282.651)
Custo de construção incorridos	(269.089)	(264.070)
Encargos financeiros apropriados	(18.933)	(18.580)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	-	-
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	100%	100%
(III) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	457.074	462.093
(b) Custos de construção incorridos	(457.074)	(462.093)
Encargos financeiros apropriados	(32.160)	(32.513)
Custos de unidades	(489.234)	(494.606)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	-	-

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2026

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

13. Despesas comerciais e administrativas

	2026	2025
Serviços de terceiros	(12.180)	(112)
Condomínio	(5.392)	(1.467)
Obras concluídas	(1.615)	-
Propaganda e publicidade	(587)	(383)
Aluguel	(546)	(252)
Stand de venda	(265)	(778)
Despesas com cartório	(50)	(3)
Outras despesas	(4)	(20)
Fretes e carretos	(4)	(10)
	(20.643)	(3.025)

14. Resultado financeiro

	2026	2025
Receitas financeiras		
Receita de aplicação financeira	159	1.646
Juros price	2	-
Descontos obtidos	-	9
Juros ativos	1	28
Variação monetária ativa	1	-
	163	1.683
Despesas financeiras		
IOF	(15)	(1.396)
Outras despesas financeiras	(129)	(64)
	(144)	(1.460)

15. Partes relacionadas

São partes relacionadas os controladores da Companhia, informados na Nota 10, adicionalmente o montante de R\$ 1.025 referente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar, demonstrados em rubrica do balanço patrimonial, bem como as empresas que fazem parte do grupo societário dos controladores. O estatuto social da Companhia não prevê remuneração para a sua Administração.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

16. Instrumentos financeiros

16.1. Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela de taxa de juro (DI). Com base no relatório FOCUS, foi extraída a projeção do DI para o ano de 2026 e 2025 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 ou Selic	6,25%	9,37%	12,50%	15,62%	18,75%
INCC	2,92%	4,38%	5,84%	7,30%	8,76%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2026	Variação 50%	Variação 25%	Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI ou Selic	(128.074)	(8.005)	(12.001)	(16.009)	(20.005)	(24.014)
INCC	2.914	85	128	170	212	255
		(15.363)	(23.046)	(30.727)	(38.409)	(46.090)

Saldos no Balanço	Saldo em 2026	CDI ou Selic	INCC	Sem Indexador
<u>ATIVOS</u>				
Aplicações financeiras	13.820	13.820	-	-
Promitentes	2.914	-	2.914	-
Outros créditos	227	-	-	227
Total dos ativos	16.961	13.820	2.914	227
<u>PASSIVOS</u>				
Fornecedores	(10.121)	-	-	(10.121)
Empréstimo e financiamento	(141.894)	(141.894)	-	-
Contas a pagar	(976)	-	-	(976)
Total dos passivos	(152.991)	(141.894)	-	(11.097)
Ativos e Passivos Líquidos	(136.030)	(128.074)	2.914	(10.870)

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

16. Instrumentos financeiros--Continuação

16.1. Análise de sensibilidade--Continuação

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 2026 e 2025, 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.

Determinação valor justo dos instrumentos financeiros

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.

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.

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.

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

17. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial com probabilidade de perda provável, 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 no exercício findo em 31 de março de 2026 e 2026.

18. 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	453.000	17/08/2021 a 20/12/2025
Responsabilidade civil	453.000	17/08/2021a 20/02/2025

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: 457236FF-1813-8284-811B-3D22DBF4198C
 Assunto: Complete com o Docusign: AENONEMPRIMOBSP26.MAR.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 29
 Certificar páginas: 2
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído
 Remetente do envelope:
 Katiele Ferreira
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
 katiele.ferreira@pwc.com
 Endereço IP: 201.56.5.228

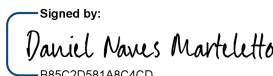
Rastreamento de registros

Status: Original 01 de julho de 2026 18:58	Portador: Katiele Ferreira katiele.ferreira@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 01 de julho de 2026 23:36	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

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 | 18:59
 Visualizado: 01 de julho de 2026 | 23:36
 Assinado: 01 de julho de 2026 | 23:36

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 23:36 Visualizado: 01 de julho de 2026 23:36 Assinado: 01 de julho de 2026 23:36
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 18:59
Entrega certificada	Segurança verificada	01 de julho de 2026 23:36
Assinatura concluída	Segurança verificada	01 de julho de 2026 23:36
Concluído	Segurança verificada	01 de julho de 2026 23:36

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