



# Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

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



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Administradores e Quotistas  
Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia"), 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 Companhia 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.

### **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 Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **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.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras**

A administração da Companhia 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.

Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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.

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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.



Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se 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  
Auditor Independente Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Naves Marteletto  
Contador CRC 1MG105346/O-2

## Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Balanço patrimonial

31 de março de 2026 e 2025

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

|                                              | Notas | 2026          | 2025          |
|----------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>Ativo</b>                                 |       |               |               |
| <b>Ativo circulante</b>                      |       |               |               |
| Caixa e equivalente de caixa                 | 3     | 30            | 49            |
| <b>Total do ativo circulante</b>             |       | <b>30</b>     | <b>49</b>     |
| <br>                                         |       |               |               |
| Estoque de imóveis                           | 4     | 22.207        | 21.729        |
| <b>Total do ativo não circulante</b>         |       | <b>22.207</b> | <b>21.729</b> |
| <br>                                         |       |               |               |
| <b>Total do ativo</b>                        |       | <b>22.237</b> | <b>21.778</b> |
| <br>                                         |       |               |               |
| <b>Passivo</b>                               |       |               |               |
| <b>Passivo circulante</b>                    |       |               |               |
| Fornecedores                                 |       | 2             | 2             |
| Obrigações sociais e fiscais                 |       | 4             | 6             |
| Dividendos a pagar                           |       | 20            | 8             |
| Conta a pagar                                | 5     | 420           | 278           |
| <b>Total do passivo circulante</b>           |       | <b>446</b>    | <b>294</b>    |
| <br>                                         |       |               |               |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |       |               |               |
| Capital social                               | 6.1   | 22.500        | 22.500        |
| (-) Capital social a integralizar            |       | (749)         | (953)         |
| Reserva Legal                                |       | 6             | -             |
| Lucros Retidos                               |       | 34            | -             |
| Prejuízos acumulados                         |       | -             | (63)          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |       | <b>21.791</b> | <b>21.484</b> |
| <br>                                         |       |               |               |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |       | <b>22.237</b> | <b>21.778</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do resultado

31 de março de 2026 e 2025

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

|                                                                                             | Notas | 2026                | 2025  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|-------|
| Receita Líquida                                                                             | 7     | <u>173</u>          | 130   |
|                                                                                             |       | <b>173</b>          | 130   |
| Despesas operacionais                                                                       |       |                     |       |
| Despesas gerais e administrativas                                                           | 8     | (47)                | (44)  |
| Despesas tributárias                                                                        |       | (1)                 | (1)   |
|                                                                                             |       |                     |       |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social |       | <u>125</u>          | 85    |
|                                                                                             |       |                     |       |
| Receitas financeiras                                                                        |       | 6                   | 5     |
| Despesas financeiras                                                                        |       | (2)                 | (3)   |
|                                                                                             |       |                     |       |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social                                    |       | <u>129</u>          | 87    |
|                                                                                             |       |                     |       |
| Imposto de renda e contribuição social                                                      |       | (15)                | (12)  |
|                                                                                             |       |                     |       |
| Lucro líquido do exercício                                                                  |       | <u>114</u>          | 75    |
|                                                                                             |       |                     |       |
| Lucro básico por ações                                                                      |       | <u><b>0,005</b></u> | 0,003 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do resultado abrangente

31 de março de 2026 e 2025

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

|                                   | 2026 | 2025 |
|-----------------------------------|------|------|
| Lucro líquido do exercício        | 114  | 75   |
| Outros resultados abrangentes     | -    | -    |
| Resultado abrangente do exercício | 114  | 75   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do patrimônio líquido

31 de março de 2026 e 2025

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

|                                     | <b>Capital social</b> |                       | <b>Reserva Legal</b> | <b>Reserva de Lucro</b> | <b>Prejuízos acumulados</b> | <b>Total</b>  |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|
|                                     | <b>Integralizado</b>  | <b>A integralizar</b> |                      |                         |                             |               |
| <b>Saldo em 31 de março de 2024</b> | <b>22.500</b>         | <b>(1.113)</b>        | <b>-</b>             | <b>-</b>                | <b>(138)</b>                | <b>21.249</b> |
| Integralização de capital           | -                     | 160                   | -                    | -                       | -                           | 160           |
| Lucro do exercício                  | -                     | -                     | -                    | 75                      | -                           | 75            |
| Absorção do prejuízo                | -                     | -                     | -                    | (75)                    | 75                          | -             |
| <b>Saldo em 31 de março de 2025</b> | <b>22.500</b>         | <b>(953)</b>          | <b>-</b>             | <b>-</b>                | <b>(63)</b>                 | <b>21.484</b> |
| Integralização de capital           | -                     | 204                   | -                    | -                       | -                           | 204           |
| Constituição de reserva legal       | -                     | -                     | 6                    | (6)                     | -                           | -             |
| Lucro do exercício                  | -                     | -                     | -                    | 114                     | -                           | 114           |
| Absorção do prejuízo                | -                     | -                     | -                    | (63)                    | 63                          | -             |
| Dividendos                          | -                     | -                     | -                    | (11)                    | -                           | (11)          |
| <b>Saldo em 31 de março de 2026</b> | <b>22.500</b>         | <b>(749)</b>          | <b>6</b>             | <b>34</b>               | <b>-</b>                    | <b>21.791</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do fluxo de caixa – método indireto

31 de março de 2026 e 2025

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

|                                                                             | 2026         | 2026         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais                                  |              |              |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social                    | 129          | 87           |
| Rendimentos das aplicações financeiras                                      | -            | (4)          |
| <br>Variação nos ativos e passivos operacionais:                            |              |              |
| Impostos a recuperar                                                        | -            | 3            |
| Estoques de imóveis                                                         | (478)        | (434)        |
| Fornecedores                                                                | 1            | 2            |
| Obrigações sociais e fiscais                                                | (2)          | 3            |
| Contas a pagar                                                              | 142          | 12           |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                | (15)         | (33)         |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>                   | <b>(223)</b> | <b>(364)</b> |
| <br>Fluxo de caixa das atividades de investimento                           |              |              |
| Aplicações/Resgates líquidos das aplicações financeiras                     | -            | 252          |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b> | <b>-</b>     | <b>252</b>   |
| <br>Fluxo de caixa das atividades de financiamento                          |              |              |
| Integralização de capital                                                   | 204          | 160          |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>               | <b>204</b>   | <b>160</b>   |
| <br>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa           | <b>(19)</b>  | <b>48</b>    |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                        | 49           | 1            |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício                         | 30           | 49           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.**

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

## **1. Contexto operacional**

A Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., (“Companhia”) foi constituída em 19 de outubro de 2015, 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 a Rua Valdemar Ferreira, 280,300,344 e 364, no bairro do Butantã na cidade de São Paulo Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 251.348, 251.349, 251.350 e 251.351 todas registradas perante o 18º oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

A Esek tem como principal objetivo à incorporação imobiliária do futuro projeto a ser desenvolvido pela Administração. Conforme Nota 4, o Empreendimento será de uso residencial, localizado na Rua Valdemar Ferreira. As obras ainda não possuem previsão para início.

## **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.

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. Adicionalmente conforme mencionado na Nota 1, a Companhia está em fase de desenvolvimento de futuro projeto imobiliário, o qual tem o compromisso de seus sócios para aportar tempestivamente os recursos necessários e suficientes para a continuidade das operações e manutenção de suas atividades.

## **Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.**

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **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**

A Companhia encontra-se em fase de desenvolvimento do empreendimento imobiliário, portanto, não apresenta receitas da atividade fim, somente despesas necessárias à sua constituição e manutenção, bem como receitas financeiras as quais foram reconhecidas seguindo o regime de competência.

A receita de aluguel é reconhecida pelo método linear na demonstração do resultado em "receitas de aluguel", durante o período do contrato de locação.

#### **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.

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

# Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

## 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

#### 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.

### 2.6. Estoque de imóveis

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.

## **Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.**

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.7. 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.

#### **2.8. Tributos Imposto de renda e contribuição social, PIS e COFINS**

A Companhia optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido, cuja base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Quanto ao PIS e COFINS, a base de cálculo é o total das receitas da pessoa jurídica, sem deduções em relação a custos, despesas e encargos. Nesse regime, as alíquotas da Contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3%.

##### Com relação ao futuro empreendimento imobiliário:

Conforme facultado pela legislação tributária, caso a Companhia opte manter a tributação pelo lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social, das receitas oriundas das atividades de incorporação imobiliária, são baseadas no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, caso a Companhia opte ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, se efetuar a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", será segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas). A opção pelo regime de afetação do patrimônio líquido e opção pelo regime especial tributário, será avaliada pela administração, na fase de lançamento do futuro projeto imobiliário.

## **Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.**

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.9. 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.

##### 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.

## Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.5. 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      | 30        | -         |
| Aplicações financeiras (a) | -         | 49        |
|                            | <b>30</b> | <b>49</b> |

(a) As aplicações automáticas e compromissada DI são de curto prazo junto ao Itaú Unibanco S.A 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 0,35% e 3,61% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 4. Estoque de imóveis

|                               |                |        |
|-------------------------------|----------------|--------|
| Tipo de projeto               | Residencial    |        |
| Localidade                    | São Paulo – SP |        |
| Início das obras              | Não Definido   |        |
|                               | 2026           | 2025   |
| Custos de construção          | 3.024          | 3.007  |
| Custo de aquisição – terrenos | 19.183         | 18.722 |
|                               | 22.207         | 21.729 |

A intenção principal da Companhia é o desenvolvimento dos empreendimentos com alienação dos estoques durante ou após a conclusão do desenvolvimento dos respectivos empreendimentos, por essa razão o mantém contabilizado como estoque tendo a Companhia iniciado os procedimentos para a identificação de compradores.

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (“impairment”). A avaliação é efetuada 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. Em 31 de março de 2026 e 2025 não foram identificados indícios de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

## Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 5. Contas a pagar

|      | 2026       | 2025       |
|------|------------|------------|
| IPTU | 420        | 278        |
|      | <b>420</b> | <b>278</b> |

### 6. Patrimônio líquido

#### 6.1 Capital Social

Em 31 de março de 2026 e 2025 o capital social é de R\$ 22.500 representado por 22.500.000 ações ordinárias sem valor nominal e estão assim distribuídas:

| 2026 / 2025                     |                                           |                |
|---------------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| Acionistas                      | Quantidade de ações ordinárias (unidades) | Participação   |
| SDI Administração de Bens Ltda. | 22.500                                    | 0,10%          |
| Tellus IV Participações S.A.    | 22.477.500                                | 99,90%         |
|                                 | <b>22.500.000</b>                         | <b>100,00%</b> |

#### 6.2. Destinação do resultado

Houve destinação do resultado no exercício pois a Companhia apresenta Lucro acumulado. De acordo com o estatuto social da Companhia, o lucro líquido apurado em cada balanço semestral terá a destinação que a Assembleia Geral estabelecer.

#### 6.3. 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   |
|------------------------------------------|--------------|--------|
| Lucro líquido do exercício               | 114          | 75     |
| Média ponderada das ações integralizadas | 22.500       | 22.500 |
| Lucro básico e diluído por ação          | <b>0,005</b> | 0,003  |

### 7. Receita líquida

|                    | 2026       | 2025       |
|--------------------|------------|------------|
| Receita de aluguel | 180        | 135        |
| (-) Impostos       | (7)        | (5)        |
|                    | <b>173</b> | <b>130</b> |

## Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 8. Despesas administrativas e comerciais

|                          | 2026        | 2025        |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Serviços de Terceiros    | (41)        | (34)        |
| Anúncios e publicações   | (3)         | (8)         |
| Outras despesas          | (1)         | (2)         |
| Propaganda e publicidade | (2)         | -           |
|                          | <b>(47)</b> | <b>(44)</b> |

### 9. 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.

### 10. Instrumentos financeiros

#### 11.1. Análises 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 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%         |

  

| Ativos e passivos líquidos | Saldo líquido 2026 | Cenário desfavorável |              | Cenário Provável | Cenário favorável |              |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|
|                            |                    | Variação 25%         | Variação 50% |                  | Variação 25%      | Variação 50% |
| CDI ou Selic               | 30                 | 2                    | 3            | 4                | 5                 | 6            |

  

| Saldos no Balanço                              |  | Saldo em 2026 | CDI ou Selic | Sem Indexador |
|------------------------------------------------|--|---------------|--------------|---------------|
| <b>Ativos</b>                                  |  |               |              |               |
| Caixa e equivalente de caixa                   |  | 30            | 30           | -             |
| <b>Total dos ativos com riscos financeiros</b> |  | <b>30</b>     | <b>30</b>    | <b>-</b>      |
| <b>Passivos</b>                                |  |               |              |               |
| Contas a pagar                                 |  | (420)         | -            | (420)         |
| <b>Ativos e passivos líquidos</b>              |  | <b>(390)</b>  | <b>30</b>    | <b>(420)</b>  |

## Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 10.2. 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 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.

### 10.3. 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.

### 10.4. 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.

## **Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.**

Notas explicativas das demonstrações financeiras  
31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### **11. 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.