

REGATA IMOB EMPREENDIMENTOS S.A.

CNPJ 12.979.051/0001-96

Relatório da Diretoria: Senhores Acionistas: Cumprindo disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado, a Demonstração de Fluxo de Caixa e a Mutação do Patrim nio Líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025. A Administração permanece   inteira disposição dos senhores Acionistas para prestar quaisquer esclarecimentos que desejarem ou se tornarem necessários.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro - Em reais (centavos omitidos)							
Ativo	Notas	2025	2024	Passivo	Notas	2025	2024
Circulante		429	1.817	Circulante		11.996	11.496
Caixa e equivalente		429	1.817	Fornecedores		500	–
				Obrigações fiscais e trabalhistas		11.496	11.496
Não circulante		74.675.605	61.294.368	Não circulante		6.766.108	6.634.394
Partes relacionadas		67.065.893	53.684.655	Partes relacionadas		6.766.108	6.634.394
Propriedade para investimento		7.609.712	7.609.712	Patrimônio líquido		67.897.931	54.650.295
				Capital social		10.000	10.000
				Reservas		67.887.931	54.640.295
Total do ativo		74.676.034	61.296.185	Total do ativo		74.676.034	61.296.185

Demonstração do resultado Exercício findo em 31 de dezembro Em reais (centavos omitidos)				Demonstração da mutação do patrim�nio líquido Exercício findo em 31 de dezembro - Em reais (centavos omitidos)					
	Notas	2025	2024		Capital Social	Reserva Legal	Reserva Estatutária	Lucros Acumulados	Total
Receita líquida		13.381.237	18.241.237	Em 31 de dezembro de 2023	10.000	2.000	29.997.182	6.546.951	36.556.134
(-) Custo	(1.000)	–	–	Lucro líquido do exercício	–	–	–	18.094.161	18.094.161
Resultado bruto		13.380.237	18.241.237				24.641.113	(24.641.113)	–
Despesas gerais e administrativas	(44.671)	–	(9142.642)	Em 31 de dezembro de 2024	10.000	2.000	54.638.295	–	–54.650.295
Despesas tributárias	(82.584)	–	–	Lucro líquido do exercício	–	–	–	13.247.636	13.247.636
Outras receitas e despesas	(213)	–	–				13.247.636	(13.247.636)	–
Lucro operacional		13.252.769	18.098.594	Em 31 de dezembro de 2025	10.000	2.000	67.885.931	–	–67.897.931
Resultado financeiro líquido	(5.133)	–	(4.433)						
Lucro líquido do exercício		13.247.636	18.094.161						

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 Em reais (centavos omitidos).

1. Informações gerais: Com sede social e foro na cidade de Niterói, Rio de Janeiro, situada na Rua Miguel de Frias, n  77, sala 1701, Centro, a Companhia dedica-se   exploração dos serviços de aluguel de imóveis próprios, compra e venda de imóveis, gestão e administração da propriedade imobiliária e holdings de instituições não financeiras. As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria e autorizadas para emissão em 15 de junho de 2026.

Resumo das principais políticas contábeis: As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

1.1. Base de preparação: As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME. Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir ativos financeiros, entre outros, mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações contábeis em conformidade com o CPC PME requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 2.

1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação: Os itens includos nas demonstrações contábeis são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econ mico no qual a empresa atua (“moeda funcional”). As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da empresa e, também, a sua moeda de apresentação.

1.3. Apuração do Resultado: O resultado é apurado segundo o regime de competência entre exercícios.

1.4. Caixa e Equivalentes de Caixa: Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor).

1.5. Ativos financeiros :

(a) Classificação: A Empresa classifica seus ativos financeiros, no seu reconhecimento inicial, sob as categorias ao valor justo por meio do resultado e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. Recebíveis são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem o “Caixa e equivalentes de caixa”, “Contas a receber” e “Outros créditos”. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante. Os ativos financeiros classificados como títulos disponíveis para negociação referem-se a aplicações financeiras.

(b) Reconhecimento e mensuração: Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ativos mensurados ao custo amortizado são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida no resultado quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado são apresentados na demonstração do resultado (receitas financeiras) no exercício em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Neste caso as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

(c) Impairment de ativos financeiros: A Empresa avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda por impairment é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados   taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo   reconhecido na demonstração do resultado. Se, num período subsequente, o

valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

1.6. Contas a pagar: As contas a pagar são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva.

1.7. Provisões: As provisões são reconhecidas quando: (i) a empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii)   provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

1.8. Reconhecimento da receita: A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelos serviços no curso normal das atividades da empresa. A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. Geralmente, o montante de receitas brutas é equivalente ao valor das notas fiscais emitidas. A empresa reconhece a receita quando: (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (ii)   provável que benefícios econ micos futuros fluam para a empresa e (iii) critérios específicos tenham sido atendidos para cada uma das atividades da empresa.

1.9. Imposto de renda e contribuição social: Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrim nio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrim nio líquido. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgado, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos: As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. Considerando a natureza e a complexidade das operações da Empresa, na opinião da administração, as estimativas contábeis e julgamentos feitos no curso da preparação dessas demonstrações contábeis não são difíceis, subjetivas o complexas em um grau que requeressem sua descrição como críticas.

3. Novos pronunciamentos Técnicos, Revisões e Interpretações: Foi emitida pelo Comit  de Pronunciamentos Contábeis (CPC), a revisão das normas abaixo, já vigentes no exercício de 2025, sem efeitos nas demonstrações contábeis da companhia:

Pronunciamento	Alter��o/ Aprimoramento
CPC 02 (R2) – Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis	Inclusão de transações em moeda estrangeira e operações no exterior nas demonstrações contábeis de uma entidade no Brasil e como converter as demonstrações contábeis de entidade no exterior para a moeda de apresentação das demonstrações contábeis no Brasil.
CPC 18(R3) – Investimentos em coligada, controlada e empreendimento controlado em conjunto	Alinhamento do texto com o da IAS 28, em especial no que se refere à aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) em determinadas situações – particularmente.
ICPC 09 (R3) – Demonstrações individuais, separadas e Aplicação do MEP	A interpretação técnica ICPC 09 (R3) foi revisada para fazer frente às mudanças feitas no CPC 18 (R3). Com a retirada dos comandos sobre mensuração de controladas nas demonstrações separadas, a ICPC 09 (R3) ajusta redação e referências, consolidando nesses casos o tratamento contábil do método da equivalência patrimonial (MEP).

O IASB analisa a emissão de novos pronunciamentos e revisão de alguns existentes, que entraram em vigência em janeiro de 2025, com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC. A medida que os normativos forem regulamentados, a administração da empresa avaliar  o impacto que tais pronunciamentos possam ter em suas demonstrações contábeis:

Demonstração do fluxo de caixa Exercício findo em 31 de dezembro Em reais (centavos omitidos)		
	2025	2024
Fluxos de caixa de atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	13.247.636	18.094.161
Aumento/(Redução) dos fornecedores e outras obrigações	500	–
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	500	–
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
(Aquisição)/alienação de propriedade para investimento	–	525.000
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	–	525.000
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento/(Redução) das partes relacionadas	(13.249.523)	(18.621.564)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(13.249.523)	(18.621.564)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.387)	(2.403)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.817	4.220
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	429	1.817

Pronunciamento	Alter��o	Vigência
IAS 1 - Presentation of Financial Statements – IFRS 18	Altera a estrutura da demonstração do Resultado do Exercício. Novas categorias na demonstração do fluxo de caixa. Mudanças nas notas explicativas.	a partir de 1� de janeiro de 2027
IFRS Practice Statement – Management Commentary (voluntário)	A revisão do practice statement amplia e moderniza a orientação sobre as informações narrativas que acompanham as demonstrações financeiras, com foco em materialidade e contexto estratégico, inclusive riscos, modelo de negócios e desempenho.	Emissão 23/06/2025
IAS 21 - The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates	Moeda não passível de conversão.	a partir de 1� de janeiro de 2025

4. Caixa e equivalentes de caixa: Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez.

	2025	2024
Bancos Conta Movimento	8	1.817
Aplicações financeiras	421	–
	429	1.817

	2025	2024
Ativas		
Mauá aluguel	24.493.357	18.685.017
Alcântara Aluguel	8.258.235	6.493.676
Icaraí Aluguel	14.851.702	11.947.533
ABC Aluguel	14.016.678	11.112.508
Domenico Emmanuele	193.857	193.857
Andrea	145.393	145.393
Rosa	145.393	145.393
Lrs Participações Investimentos S/A.	484.643	484.643
Viação Mauá S.A.	4.476.633	4.476.633
	67.065.893	53.684.655

	2025	2024
Passivas		
AOA	1.620.000	1.620.000
Icaraí Auto Transportes S/A	4.009.585	3.999.451
Auto Viação ABC S/A	1.136.523	1.014.943
	6.766.108	6.634.394
	60.299.785	47.050.262

	2025	2024
Resultado líquido		
6. Propriedade para investimento		
Garagem Lagoinha Imóvel N 1647 Av. Cardeal Leme	463.544	463.544
Garagem Mauá Imóvel Av. Capitão Acacio	500.000	500.000
Imóvel Jardim Amendoeira Lt10 Qd3	140.000	140.000
Imóvel N 3 Largo do Patrimonio	150.000	150.000
Imóvel Lt 5 Qd 177 Jardim Catarina	100.000	100.000
Imóvel Lt 3 E 4 Qd 177 Jardim Catarina	120.000	120.000
Imóvel Lote 2 Qd 177 Jardim Catarina	120.000	120.000
Garagem da Abc Francisco Neto 136	4.050.389	4.050.389
Fazenda Restaurada	165.664	165.664
Garagem de Apoio Jardim Catarina	248.116	248.116
Garagem Icaraí Francisco Neto 166	1.552.000	1.552.000
	7.609.712	7.609.712

7. Capital social e reservas: (a) Capital social: O capital social totalmente subscrito é de R\$ 10.000, dividido em 10.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2025.

	2025	2024
8. Despesas administrativas		
Energia elétrica	(10.134)	(13.719)
Serviços de Terceiros	(34.537)	(6.051)
Despesas tributárias	–	(92.536)
Despesas diversas	–	(30.337)
	(44.671)	(142.642)

	2025	2024
9. Resultado financeiro		
Receita		
Rendas de Aplic. Financeiras	29	64
	29	64
Despesas		
Despesas Bancárias	(5.162)	(4.497)
	(5.162)	(4.497)
Resultado financeiro líquido	(5.133)	(4.433)

Diretor Presidente: **Domenico Emmanuele Siqueira Lorusso**
Diretora Vice-Presidente: **Sandra Maria Lorusso**
Diretora: **L via Anna Mauro Lorusso**
JORGE LUIZ CALAZA ROCHA - CONTADOR - CRC: RJ 062580/O-1