VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(44) 3026-1441 | (44) 9 8812-6913 | senioraudITores.com.br | Rua Arthur Thomas, 596
Edifício Joanna de Ângelis, 4º Andar Centro, Maringá – PR – Brasil | CEP: 87.013-250

Maringá – Pr., 31 de julho de 2026.

Aos
Diretores da
VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Aracajú - SE

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2025.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA:91124867953

Assinado de forma digital por AGNALDO APARECIDO DE SOUZA:91124867953
Dados: 2026.07.31 15:10:56 -03'00'

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em 31 de dezembro

CONTEÚDO

Relatório dos Auditores Independentes..... 4 a 9

Balanço Patrimonial..... 10

Demonstração do Resultado do Exercício..... 11

Demonstração do Resultado Abrangente..... 12

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 13

Demonstração dos Fluxos de Caixas (Método Indireto)..... 14

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras..... 15 a 25

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS

Aos
Diretores da
VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Aracajú - SE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas, para os exercícios findos naquelas datas, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** em 31 de dezembro de 2025, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e seus fluxos de caixas referentes ao exercício findo naquela 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 a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais”. 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

a) Construção em andamento

Na data das demonstrações financeiras a Companhia encontra-se em fase de construção do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Maravista**, que será o responsável pela geração de receitas da Companhia, conforme evidenciado

na nota explicativa nº 06, que trata dos estoques. Nossa opinião não contém modificações em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Empreendimento Condomínio Residencial Maravista

Na data das demonstrações contábeis individuais a Companhia possuía o valor de R$ 113.128 mil (R$ 89.802 mil em 31/12/2024) registrado na conta estoques (nota explicativa nº 06). Devido ao fato desse ativo ser o principal elemento que influenciará no Patrimônio Líquido e no reconhecimento do Resultado da Companhia, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com o objetivo de avaliar a adequação e contabilização dos estoques, nosso escopo resumido de auditoria foi o seguinte:

- Obtenção da composição dos estoques e confronto com os seus respectivos registros contábeis;
- Inspeção física do ativo estoque em construção;
- Análise da avaliação adotada para os estoques em 31/12/2025; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas notas explicativas às Demonstrações Contábeis da Companhia.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Companhia são apropriados com relação aos investimentos realizados nos estoques, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

c) Empréstimos e financiamentos a pagar

Na data das demonstrações contábeis individuais a Companhia possuía o valor de R$ 17.827 mil (R$ 15.874 mil em 31/12/2024) registrado na conta de empréstimos e financiamentos a pagar (nota explicativa nº 12). Devido ao fato desse passivo ser o principal elemento que influenciará no Patrimônio Líquido e no reconhecimento do Resultado da Companhia, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

d) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com o objetivo de avaliar a adequação e contabilização do passivo empréstimos e financiamentos a pagar, nosso escopo resumido de auditoria foi o seguinte:

- Obtenção da composição dos empréstimos e financiamentos a pagar e confronto com

os seus respectivos registros contábeis;
- Inspeção física dos documentos base do registro do passivo;
- Análise da provisão dos encargos financeiros incidentes sobre o referido passivo;
- Análise da classificação de curto e longo prazo das empréstimos e financiamentos a pagar;
- Análise da avaliação adotada para o passivo em 31/12/2025; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas notas explicativas às Demonstrações Contábeis da Companhia.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Companhia são apropriados com relação as debêntures a pagar, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Outros assuntos – Demonstrações financeiras do exercício anterior

Os valores individuais, relativos ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e às demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e as respectivas notas explicativas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, utilizadas para fins de comparabilidade foram por nós auditadas, sendo que emitimos em 23 de setembro de 2025 relatório de auditoria sem ressalvas.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais 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 por erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais, 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 individuais
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais, 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 uma 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 individuais, 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 nas 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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe uma 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das Companhias ou atividades de negócio da Companhia para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais do exercício corrente e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deveria ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Maringá – PR, 31 de julho de 2026.

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA:91124867953

Assinado de forma digital por AGNALDO APARECIDO DE SOUZA:91124867953
Dados: 2026.07.31 15:11:27 -03'00'

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA

Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0

SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S

CRC-PR 004940/O-6

Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A.
Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro
(Em reais mil)

Ativo	Nota	2025	2024
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	04	1.011	595
Contas a receber de clientes	05	20.229	37.608
Estoques	06	113.128	89.802
Adiantamentos a fornecedores	07	686	736
Partes relacionadas	08	111	6
Despesas antecipadas	09	4.589	6.336
Total do ativo circulante		**139.754**	**135.083**
Não circulante			
Imobilizado	10	1.427	1.536
Total do ativo não circulante		**1.427**	**1.536**
Total do ativo		**141.181**	**136.619**

Passivo	Nota	2025	2024
Circulante			
Fornecedores	11	2.873	6.982
Empréstimos e financiamentos	12	17.827	15.874
Obrigações sociais e trabalhistas		1.147	1.178
Obrigações tributárias	13	1.740	544
Adiantamentos de clientes	14	62.941	42.123
Partes relacionadas	08	2.111	56.350
Total do passivo circulante		**88.639**	**123.051**
Não circulante			
Winax - participações a pagar	15	6.795	6.795
Obrigações tributárias	13	5.672	-
Total do passivo não circulante		**12.467**	**6.795**
Total do passivo		**101.106**	**129.846**
Patrimônio líquido			
Capital social	16	14.100	14.100
(-) Ações em tesouraria	17	-6.185	-6.185
Lucros/prejuízos acumulados		32.160	-1.142
Total do patrimônio líquido		**40.075**	**6.773**
Total do passivo e patrimônio líquido		**141.181**	**136.619**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstração do Resultado do Exercício
Em 31 de dezembro

(Em reais mil)

	2025	2024
Receitas bruta de vendas	**39.779**	**56.333**
(-) Deduções da receita bruta	-1.520	-
Receita operacional líquida	**38.259**	**56.333**
(-) Custos de produção	-29.771	-51.632
Lucro bruto	**8.488**	**4.701**
Despesas gerais e administrativas	-2.285	-2.002
Despesas tributárias	-55	-659
Financeiras líquidas	-4.217	46
Resultado antes dos impostos e participação nos lucros	**1.931**	**2.086**
Imposto de renda e contribuição social do exercício	-907	-
Lucro líquido do exercício	**1.024**	**2.086**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente
Em 31 de dezembro

(Em reais mil)	2025	2024
Lucro líquido do exercício	**1.024**	**2.086**
(+-) Outros resultados abrangentes	-	-
(+-) Outros resultados abrangentes de empresas investidas	-	-
Resultado abrangente do exercício	**1.024**	**2.086**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Em 31 de dezembro

(Em reais mil)

Descrição	Capital social	Ações em Tesouraria	Lucros/prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**14.710**	**-6.795**	**-3.139**	**4.776**
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-273	**-273**
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**14.710**	**-6.795**	**-3.412**	**4.503**
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	2.360	**2.360**
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-574	**-574**
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**14.710**	**-6.795**	**-1.626**	**6.289**
Ações em tesouraria	-610	610	-	**-**
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-1	**-1**
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-1.602	**-1.602**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**14.100**	**-6.185**	**-3.229**	**4.686**
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	1	**1**
Lucro líquido do exercício	-	-	2.086	**2.086**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**14.100**	**-6.185**	**-1.142**	**6.773**
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	32.278	**32.278**
Lucro líquido do exercício	-	-	1.024	**1.024**
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**14.100**	**-6.185**	**32.160**	**40.075**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixas
(Método Indireto)
Em 31 de dezembro

(Em reais mil)

	2025	2024
Fluxos de caixas das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	**1.024**	**2.086**
Variações nos ativos e passivos		
Redução/aumento do contas a receber de clientes	17.379	-36.268
Aumento/redução dos estoques	-23.326	17.417
Redução dos adiantamentos a fornecedores	50	1.276
Redução/aumento das despesas antecipadas	1.747	-6.336
Redução dos fornecedores	-4.109	-1.005
Redução/aumento das obrigações sociais e trabalhistas	-31	720
Aumento das obrigações tributárias	6.868	2
Aumento dos adiantamentos de clientes	20.818	41.147
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**20.420**	**19.039**
Fluxos de caixas das atividades de investimentos		
Redução/aumento do imobilizado	109	-1.536
Caixa líquido gerado/tomado nas atividades de investimentos	**109**	**-1.536**
Fluxos de caixas das atividades de financiamentos		
Aumento/redução das partes relacionadas ativas	-105	12.535
Redução/aumento das partes relacionadas passivas	-54.239	33.424
Aumento/redução dos empréstimos e financiamentos	1.953	-63.172
Ajuste de exercícios anteriores	32.278	1
Caixa líquido tomado nas atividades de financiamento	**-20.113**	**-17.212**
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**416**	**291**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**595**	**304**
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	**1.011**	**595**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em reais mil)

01 – CONTEXTO OPERACIONAL

A **VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** é uma sociedade anônima, constituída em 18 de maio de 2015, com sede de sua administração e foro jurídico na Cidade de Aracajú, Estado de Sergipe.

A Companhia tem por objeto social:

(a) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, acionista ou quotista;
(b) a administração, arrendamento e subarrendamento de bens imóveis e móveis próprios, de Companhias que seja sócia, acionista ou quotista e de terceiros;
(c) a prática e administração de operações imobiliárias, comprando, vendendo, intermediando negócios, promovendo estudo, planejamentos e implementação de empreendimentos e incorporação imobiliárias por conta própria ou em associação com terceiros, locando e vendendo bens imóveis próprios e de terceiros;
(d) a execução, diretamente ou por terceiros que contratar, de obras de infraestrutura, compreendendo a implementação de equipamentos urbanos, tais como guias e sarjetas, rede de água e esgoto, terraplanagem e outros serviços correlatos;
(e) agenciamento, corretagem ou intermediação de títulos e ingressos; e
(f) atividades das sociedades que fazem prestação de serviços de apoio ao segmento das pequenas e médias empresas através da compra dos créditos (direitos) gerados por vendas mercantis com aplicação de desconto sobre o valor de face do título;

Atualmente a Companhia está em fase inicial de construção do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARAVISTA.**



O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARAVISTA** é um condomínio fechado, localizado em uma das orlas mais belas do país, sendo um empreendimento de “frente para o mar”, localizado na praia do Robalo, na Rodovia José Sarney, a 15 minutos do centro de Aracajú-SE.

MARAVISTA

O Condomínio fechado **MARAVISTA** é um misto de lotes e apartamentos que contempla área total de 79.147,15 m², área verde e APP de 10.525,37 m², área de lotes de 39.962,34 m², totalizando 110 lotes residenciais e 76 apartamentos de 2 e 3 dormitórios a serem construídos.

02 – POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da **VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem:

- Os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”);
- As Normas Brasileiras de Contabilidade aplicáveis as Sociedades Com Fins Lucrativos; e a
- Lei das Sociedades por Ações.

2.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

As informações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).
As demonstrações financeiras também foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”).

Não há mudanças nas operações da Companhia, itens não usuais, alteração de estimativas, mudança na composição da Companhia ou qualquer outro evento que requeira divulgação específica.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 31 de julho de 2026.

03 – RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o princípio contábil da competência.

A Companhia encontra-se em fase inicial de construção do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARAVISTA,** ainda não possuindo geração de receitas.

b) Estimativas contábeis

A elaboração de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis.
A Companhia revisa estas premissas e estimativas por ocasião do levantamento das demonstrações financeiras.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais mil (R$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia, exceto quando indicado de outra forma.

d) Ativos circulante e não circulante

- **Caixa e equivalentes de caixa**

  Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie.

- **Estoques**

  Estão avaliados pelo custo de construção do empreendimento (custo do terreno e obras em andamento).

- **Demais ativos circulante e não circulante**

  São apresentados ao valor líquido de realização.

e) Passivos circulante e não circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até a data do balanço.

f) Provisões

Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento

passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. Não há registro de provisão nas demonstrações financeiras da Companhia.

g) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM n°. 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 03 (IAS 7) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC.

04 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A composição na data base era a seguinte:

Conta	2025	2024
Bancos conta movimento	364	12
Aplicações financeiras	647	583
Total	**1.011**	**595**

05 – CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

O valor de R$ 20.229 mil (R$ 37.608 mil em 31/12/2024) refere-se ao contas a receber de clientes, proveniente da prestação de serviços a prazo de construção civil.

06 – ESTOQUES

O valor de R$ 113.128 mil (R$ 89.802 mil em 31/12/2024) refere-se ao imóvel constituído por uma área de terreno situada na praia do Robalo, na Rodovia José Sarney, a 15 minutos do centro de Aracajú-SE, perfazendo área total de 79.147,15 m², onde se encontra o Empreendimento a ser construído denominado **Condomínio Residencial Maravista**, que será composto por 219 unidades, sendo 154 apartamentos e 65 lotes com casas.

A composição dos estoques na data base era a seguinte:

Conta	2025	2024
Terrenos	41.510	41.510
Obras em andamento	71.618	48.292
Total	**113.128**	**89.802**

Os estoques estavam assim compostos pelos seguintes custos:

- Custo de aquisição do terreno;
- Custos com projetos;
- Custo com legalização do imóvel;
- Custos com mão de obra e materiais;
- Custos com avaliações; e
- Custos de empréstimos, de acordo com o CPC 20 que trata dos empréstimos destinados a aquisição de ativos qualificáveis (aquisição, construção ou produção de um ativo).

07 – ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES

O valor de R$ 686 mil (R$ 736 mil em 31/12/2024) refere-se a valores adiantados a fornecedores que fornecerão produtos e prestarão serviços para Companhia no ano seguinte.

08 – PARTES RELACIONADAS

A composição na data base era a seguinte:

Partes relacionadas ativa	2025	2024
Feito Empreendimentos Imobiliários S/A	91	5
Fluxo Nordeste Aju Empr. Imobiliários S/A	20	1
Total	**111**	**6**

Partes relacionadas passiva	2025	2024
Exata Participações Societarias S/A	-	41.506
Avanço Agroindustrial S/A	62	67
Gradatividade Comercial e Serviços Ltda.	-	3.077
Bonanza Nordeste Aju Empr	2.049	11.700
Total	**2.111**	**56.350**

09 – DESPESAS ANTECIPADAS

A composição na data base era a seguinte:

Despesas antecipadas	2025	2024
Comissões a Realizar	4.589	6.336
Total	**4.589**	**6.336**

10 – IMOBILIZADO

A composição na data base era a seguinte:

Imobilizado	2025	2024
Computadores e Periféricos	89	-
Móveis e Utensílios	1.530	1.582
(-) Depreciação acumulada	-192	-46
Total	**1.427**	**1.536**

11 – FORNECEDORES

O saldo de R$ 2.873 mil (R$ 6.982 mil em 31/12/2024) refere-se a obrigações junto a fornecedores diversos.

12 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

A composição na data base era a seguinte:

Empréstimos e financiamentos	2025	2024
Debentures Travessia Securitizadora S/A	547	15.413
Orlamar Empreendimentos e Negócios Ltda. - EPP	637	461
Travessia Securitizadora S.A	1.533	-
Banco BNB	6.906	-
NTZ Dominium Fundo de Investimento	8.204	-
Total	**17.827**	**15.874**

O valor de R$ 17.827 mil (R$ 15.874 mil em 31/12/2024) refere-se ao saldo de empréstimos contratados, utilizado para aquisição da área de terras onde se encontra o Empreendimento a ser construído denominado **Condomínio Residencial Maravista.**

13 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

A composição na data base era a seguinte:

Conta	2025	2024
IRPJ a recolher	26	-
CSLL a recolher	16	-
PIS a recolher	30	21
COFINS a recolher	151	98
Taxas e tributos a pagar	19	19
IR retido a recolher	19	18
PIS/COFINS/CSLL retido a recolher	13	8
INSS retido a recolher	204	108
ISS retido a recolher	88	42
Parcelamento tributos municipais	380	11
Parcelamento previdenciário	794	219
IRPJ diferido	5.672	-
Total	**7.412**	**544**
Passivo circulante	1.740	544
Passivo não circulante	5.672	-

14 – ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes totalizavam R$ 62.941 mil (R$ 42.123 mil em 31 de dezembro de 2024).

As contas de adiantamentos de clientes registram os recebimentos antecipados de clientes, na qual a empresa fica na obrigação de uma entrega futura de mercadorias ou serviços.

15 – WINAX – PARTICIPAÇÕES A PAGAR

O valor a pagar de R$ 6.795 mil refere-se ao saldo de 1.293.566 ações ordinárias subscritas e integralizadas na Companhia, correspondentes a uma participação acionária de 14,05% do capital social, sendo transferidas de forma irrevogável e irretratável pelo Fundo Winax para a própria Companhia, cujas ações estão em tesouraria na data base.

Em contrapartida a Companhia irá repassar ao Winax Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (antigo acionista) 9% do VGV (valor geral de venda) obtido com a comercialização das unidades/lotes do empreendimento Condomínio Residencial Maravista, conforme Instrumento Particular de Permuta de Ações de Sociedades Anônimas e Outras Avenças, datado de 15 de maio de 2019.

O valor a pagar deverá ser ajustado mensalmente como variação monetária passiva a partir do momento em que o percentual de 9% do VGV (valor geral de venda) líquido supere o valor provisionado referente ao valor nominal das ações transferidas e mantidas em tesouraria pela Companhia.

Na data das demonstrações contábeis o valor a pagar registrado contabilmente representava o valor justo da participação societária adquirida pela própria Companhia e mantida em tesouraria.

16 – CAPITAL SOCIAL

O capital social pertencente a sócios pessoas jurídicas domiciliadas no país e estava assim composto:

Acionistas	2025	2024
Exata Participações Societárias S.A	14.100	14.100
Total	**14.100**	**14.100**

17 – (-) AÇÕES EM TESOURARIA

O valor de R$ 6.185 mil refere-se ao saldo de 1.293.566 ações ordinárias adquiridas pela própria Companhia junto ao Winax Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia, conforme Instrumento Particular de Permuta de Ações de Sociedades Anônimas e Outras Avenças, datado de 15 de maio de 2019.

18 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Administração da Companhia, suportada pela opinião de sua assessoria jurídica, avaliou a possibilidade de ocorrência de contingências passivas da seguinte forma:

a) Tributária

A Companhia não possui contingências passivas de natureza tributária na data das demonstrações contábeis.

b) Trabalhista

A Companhia não possui contingências passivas de natureza trabalhista na data das demonstrações contábeis.

c) Civil, comercial e outras

A Companhia não possui contingências passivas de natureza civil, comercial e outras.

De acordo com o CPC 25 que trata das Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes a contabilização das contingências segue as seguintes premissas:

- ✓ **Provável:** a assessoria jurídica julga com grau relevante de certeza que a Companhia irá perder, tendo prejuízo financeiro e contabilização a ser realizada;

- ✓ **Possível:** a assessoria jurídica julga com mesmo grau de possibilidade a perda ou ganho por parte da Companhia, ou seja, há grande incerteza não havendo contabilização a ser realizada;

- ✓ **Remota:** a assessoria jurídica julga com grau relevante de certeza o ganho por parte da Companhia, não havendo contabilização a ser realizada.

As referidas premissas foram avaliadas adequadamente, por ocasião do levantamento nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

****