

Técnica Administração e Participação Ltda.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263P6-035-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
grantthornton.com.br

Aos Acionistas e Administradores da
Técnica Administração e Participação Ltda.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Técnica Administração e Participação Ltda. (“Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 Técnica Administração e Participação Ltda. em 31 de dezembro de 2025, 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 e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo *International Standards Accounting Board* (IASB).

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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Sociedade, 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.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo *International Standards Accounting Board* (IASB), 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade 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 da 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:

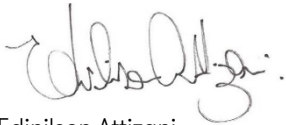
- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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;
- obtivemos 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 Sociedade;
- avaliamos a adequação das práticas 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional; e

- 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.

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, 26 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Edinilson Attizani
Contador CRC 1SP-293.919/O-7

Técnica Administração e Participações Ltda.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	8.791	18.612
Contas a receber	4	5.488	5.428
Outros ativos	5	2.360	7.860
Total do ativo circulante		16.639	31.900
Ativo não circulante			
Outros Créditos	-	268	-
Investimentos	-	750	-
Propriedades para Investimentos	6	349.552	319.647
Total do ativo não circulante		350.570	319.647
Total do ativo		367.209	351.547

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Técnica Administração e Participações Ltda.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante			
Fornecedores	7	2.187	2.042
Obrigações tributárias	8	2153	1962
Dividendos a pagar	11	48.000	-
Outros passivos	-	119	273
Total do passivo circulante		52.459	4.277
Passivo não circulante			
Provisão para demandas judiciais	9	155	200
Dividendos a pagar	11	232.167	-
Total do passivo não circulante		232.322	200
Patrimônio líquido			
Capital social	11 a.	48.500	48.500
Reserva de reavaliação	11 c.	28.236	28.632
Reserva de lucros	11 d.	5.692	269.938
Total do patrimônio líquido		82.428	347.070
Total do passivo e patrimônio líquido		367.209	351.547

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Técnica Administração e Participações Ltda.

Demonstrações do resultado para os
exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	12	64.694	57.491
Custo dos Serviços Prestados	13	(1.995)	(2.718)
Lucro bruto		62.699	54.773
(Despesas) e receitas operacionais:			
Despesas (e receitas) gerais e administrativas	13	(356)	(636)
Outras (despesas) receitas, líquidas	-	(502)	(10)
Lucro antes do resultado financeiro		61.841	54.127
Despesas financeiras	14	(198)	(3)
Receitas financeiras	14	1.763	2.270
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		63.406	56.394
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	8	(7.881)	(7.240)
Lucro Líquido do exercício		55.525	49.154

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Técnica Administração e Participações Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reserva de reavaliação	Reserva de Lucros	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	48.500	29.030	256.386	-	333.916
Lucro do exercício	-	-	-	49.154	49.154
Reserva de reavaliação	-	(397)	397	-	-
Distribuição de Dividendos	-	-	-	(36.000)	(36.000)
Destinação do lucro do exercício	-	-	13.154	(13.154)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	48.500	28.633	269.937	-	347.070
Lucro do exercício	-	-	-	55.525	55.525
Reserva de reavaliação	-	(397)	397	-	-
Distribuição de Dividendos	-	-	(40.000)	-	(40.000)
Transferência para Dividendos a Pagar	-	-	(280.167)	-	(280.167)
Destinação do lucro do exercício	-	-	55.525	(55.525)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	48.500	28.236	5.692	-	82.428

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Técnica Administração e Participações Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício antes do imposto de renda e contribuição social			
		63.406	56.394
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa das atividades operacionais			
Depreciação e amortização	6	1.980	2.718
Redução (aumento) em ativos			
Contas a receber	-	(60)	(633)
Outros ativos	-	5.232	(4.940)
Aumento (redução) em passivos	-		
Fornecedores	-	145	(8.424)
Impostos e contribuições a pagar	-	(376)	(1.742)
Outros passivos	-	(155)	124
Demandas judiciais pagas	-	(45)	-
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	8	(7.314)	(5.475)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais			
		62.813	38.022
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
investimentos		(750)	-
Aquisição de Imobilizado	6	(31.884)	(22.416)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento			
		(32.634)	(22.416)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos	-	(40.000)	(36.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento			
		(40.000)	(36.000)
(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa líquidos			
		(9.821)	(20.394)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	18.612	39.006
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	8.791	18.612
(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa líquidos			
		(9.821)	(20.394)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Técnica Administração e Participações Ltda. (“Companhia”), tem como atividade principal a administração, gestão e comercialização de imóveis próprios. A Companhia foi fundada em 10 de abril de 2002, adotou sua denominação social atual em 15 de outubro de 2013, quando deixou de se chamar Técnica Comercial e Participações Ltda., localizada na cidade de Guarulhos – São Paulo

A Companhia é proprietária de 34 imóveis localizados nos Estados de São Paulo e Minas Gerais, destinados à sublocação para empresas de diversos segmentos. A maior parte desses imóveis está ocupada por empresas dos setores de atacado e varejo, o que contribui para uma carteira de locatários consistente e geradora de receitas previsíveis.

2. Base de elaboração e mensuração das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS” (IFRS® Accounting Standards)), incluindo as interpretações emitidas pelo IFRS *Interpretations Committee* (IFRIC® *Interpretations*) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Todas as informações relevantes, próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, as quais correspondem às utilizadas pela Companhia na sua gestão.

A Diretoria aprovou e o Conselho de Administração autorizou a emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 26 de março de 2026.

2.2. Moeda funcional e conversão de moeda estrangeira

Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Empresa.

Transações e saldos em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda nacional, utilizando para conversão as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa de câmbio vigente nas datas das transações. Os ganhos ou perdas de variação cambial são reconhecidos no resultado do exercício, nas rubricas de “receitas financeiras” ou “despesas financeiras”.

2.3. Classificação entre circulante e não circulante

Classificação dos ativos e passivos como circulantes e não circulantes

Os ativos (com exceção do imposto de renda e contribuição social diferidos) com previsão de realização ou que se pretenda vender ou consumir no prazo de doze meses, a partir das datas dos balanços, são classificados como ativos circulantes.

Os passivos (com exceção do imposto de renda e contribuição social diferidos) com expectativa de liquidação no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços são classificados como passivos circulantes.

Ativos e passivos não circulantes

Todos os demais ativos e passivos (inclusive impostos fiscais diferidos) são classificados como não circulantes.

Ativos e passivos de longo prazo são ajustados a valor presente no reconhecimento inicial, pois seus efeitos são considerados materiais.

Impostos diferidos

Os impostos diferidos ativos e passivos são classificados como não circulantes, líquidos por entidade legal.

Assim, o critério principal de classificação é o prazo de realização ou liquidação (até ou acima de 12 meses), com exceção dos impostos diferidos, que são sempre tratados como não circulantes.

2.4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem com as divulgações de passivos contingentes.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os principais julgamentos e estimativas estão descritos nas seguintes

	Nota Explicativa
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa	4
Avaliação da recuperabilidade dos ativos ("impairment")	6
Determinação da vida útil de ativos	6
Provisão para demandas judiciais	9

2.5. Pronunciamentos novos em vigor no ano corrente

Pronunciamentos novos em 2025

a) Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade;

b) Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 – Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

A Companhia concluiu que as alterações às normas não tiveram impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

Pronunciamentos novos aplicados pela primeira vez a partir de 2026

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

a) IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras;

b) IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações;

c) Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros;

d) Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11;

e) Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais;

f) Com a entrada em vigor da Reforma Tributária, que substituiu tributos indiretos pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Companhia está em processo de adaptação às novas regras fiscais. Até a data de aprovação destas demonstrações, não foram identificados impactos relevantes.

A companhia avaliou as normas e não prevê impacto significativo nas demonstrações financeiras de 2025 em diante.

3. Caixa e equivalentes de caixa

a) Prática contábil

Compreendem o caixa, as contas bancárias e as aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez e sujeitos a um risco insignificante de alteração do valor, com intenção e possibilidade de serem resgatados em até 90 dias a partir da data da aplicação, sem perda de rendimentos.

b) Composição dos saldos

	31/12/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	138	1
Aplicações financeiras – Instituições financeiras (i)	8.653	18.611
Total	8.791	18.612

(i) As aplicações financeiras mantidas junto a instituições financeiras possuem liquidez imediata e são remuneradas, em média, a 99,75% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício de 2025 (107,58% em 2024). Esses investimentos podem ser resgatados a qualquer momento, sem perda da remuneração pactuada.

A diminuição das aplicações ocorreu devido investimentos em propriedades.

4. Contas a receber de clientes

a) Prática contábil

As contas a receber de clientes referem-se aos valores decorrentes do arrendamento de terrenos e edificações, conforme os termos estabelecidos nos contratos de arrendamento operacional firmados com os locatários.

Os saldos são registrados e mantidos no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos das contas a receber, simulares ao custo amortizado. Esses montantes são apresentados deduzidos das perdas de crédito esperadas, estimadas com base na avaliação da Administração sobre a probabilidade de não recebimento de todos os valores devidos dentro dos prazos originalmente contratados.

b) Uso de julgamentos e estimativas

A Administração da Empresa realiza avaliação com base em doze meses ou por toda a vida do ativo financeiro e registra os efeitos quando houver indicativos de perdas em crédito esperadas nos ativos financeiros como perda esperada para créditos de liquidação duvidosa (PECLD).

c) Composição dos saldos

	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber - partes relacionadas – Nota Explicativa nº 10 (i)	4.288	4.392
Contas a receber	1.200	1.036
Total	5.488	5.428

(i) Composto por contas a receber referente aos contratos de arrendamentos operacionais de terrenos e edificações com Tenda Atacado S.A., Tenda Securitizadora S.A. e Vox Instituição de Pagamentos S.A.

A idade do saldo de contas a receber de clientes e demais contas a receber pode ser demonstrada conforme segue:

	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	5.428	5.326
Títulos vencidos		
De 1 a 30 dias	60	22
De 91 a 120 dias	-	4
De 121 a 180 dias	-	45
Acima de 181 dias	-	31
Total	5.488	

5. Outros ativos

Estão registrados nesse grupo, valores a receber que não se enquadram nas receitas operacionais típicas da Companhia

Os valores registrados em Outros Ativos são reconhecidos pelo valor justo na data de sua origem e avaliados subsequentemente pelo custo amortizado, quando aplicável, deduzidos de provisão para perdas esperadas, conforme critérios estabelecidos pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A Administração avalia periodicamente a recuperabilidade desses créditos e entende que os valores registrados são realizáveis nos prazos estimados, não havendo, na data-base, riscos relevantes de inadimplência.

	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos a Fornecedores (i)	213	5.590
Despesas Antecipadas (ii)	2.147	2.270
Total	2.360	7.860

(i) Refere-se a adiantamentos realizados para aquisição de terrenos, cuja transferência de propriedade ainda não foi formalizada por meio de escritura pública.

(ii) Refere-se a antecipação de aluguel realizada para o Clube Atletico Sorocabano de Itapetininga, firmado em julho de 2023.

6. Propriedade para investimentos

a) Prática contábil e uso de estimativa

Propriedades para investimentos incluem terrenos e edifícios, mantidos para obtenção de renda e edifícios em construção para futuro uso como propriedades comerciais.

Reconhecimento e mensuração

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo os custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição. Após o reconhecimento inicial, esses ativos são apresentados pelo custo deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, com base na vida útil estimada das edificações.

As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser utilizadas de forma permanente, não sendo esperado o recebimento de benefícios econômicos futuros decorrentes de sua alienação. A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período em que ocorre a baixa.

Redução ao valor recuperável de propriedades para investimentos

A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos com o objetivo de identificar eventuais indícios de deterioração ou mudanças nas condições econômicas e operacionais que possam afetar seu valor recuperável.

Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável do ativo, é constituída uma provisão para perda por deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao montante recuperável.

Valor Justo

Os terrenos são registrados contabilmente ao custo histórico. Em atendimento ao CPC 28 – Propriedade para Investimento, a Companhia procedeu à avaliação do valor justo desses ativos por meio de consultoria independente especializada, exclusivamente para fins de divulgação em notas explicativas. Na data-base do balanço, o valor justo estimado dos terrenos totalizava aproximadamente R\$ 674 milhões.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Vida útil

A amortização é calculada utilizando o método linear, com base na vida útil estimada dos ativos, deduzidos seus valores data-base estimados. A despesa de amortização é, em geral, reconhecida diretamente no resultado do exercício.

As vidas úteis estimadas das propriedades para investimentos são as seguintes:

	31/12/2025	31/12/2024
Edificações	10 -70 anos	10 -70 anos

a) Arrendamentos operacionais

Os arrendamentos operacionais são reconhecidos pelo método linear, de acordo com os contratos de locação firmados com os arrendatários, ao longo de toda a vigência contratual. As receitas correspondentes são registradas no resultado do exercício, pelo regime de competência, na rubrica de receitas de aluguel, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 12.

b) Investimentos

Em 2025, houve um investimento de R\$ 750 no empreendimento Brazilian Square, decorrente do Distrato Social da Sociedade em Conta de Participação (SCP) anteriormente existente. O valor investido foi convertido em 7.500 ações ordinárias do referido empreendimento.

c) Composição e movimentação dos saldos das propriedades para investimentos

	% Taxa média de depreciação	31/12/2024	Adição	31/12/2025
Custo				
Terrenos		272.894	12.467	285.361
Edifícios e benfeitorias		64.389	9.868	74.257
Investimentos em andamento		12.202	9.550	21.752
Total		349.485	31.885	381.370
Depreciação				
Edifícios e benfeitorias	3,5%	(29.837)	(1.980)	(31.817)
Total		(29.837)	(1.980)	(31.817)
Valor residual		319.647		349.552

	% Taxa média de depreciação	31/12/2023	Adição (i)	31/12/2024
Custo				
Terrenos		255.370	17.524	272.894
Edifícios e benfeitorias		64.389		64.389
Investimentos em andamento (ii)		7.309	4.893	12.202
Total		327.068	22.417	349.485
Depreciação				
Edifícios e benfeitorias	3,5%	(27.119)	(2.718)	(29.837)
Total		(27.119)	(2.718)	(29.837)
Valor residual		299.949	-	319.648

(i) Em 2021 a Companhia adquiriu Terreno em Bertioga, e está em processo de obtenção de matrícula, devido a licenças que estão sendo analisadas pela Prefeitura, por ser um Município com muitas áreas preservadas. A Loja está funcionando desde fevereiro de 2025.

(ii) Em 2012 a Companhia adquiriu salas comerciais no Edifício Brasília Square, e está em fase de obtenção de matrícula, pois a construtora irá dividir a matrícula total do edifício para cada proprietário.

d) Outras divulgações

A Companhia mantém gravame sobre dois imóveis, oferecidos como garantia em contrato celebrado com a Shell, relacionado às operações desenvolvidas entre as partes. Os referidos imóveis permanecem vinculados até a integral execução das obrigações contratuais.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve indicadores de perda por redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*).

7. Fornecedores

Os fornecedores representam obrigações a pagar decorrentes da aquisição de bens ou serviços relacionados às operações da Companhia. Essas obrigações são classificadas como passivo circulante quando o pagamento estiver previsto para ocorrer em até doze meses após a data do balanço. Caso o prazo de liquidação seja superior a doze meses, são apresentadas como passivo não circulante.

As obrigações com fornecedores são reconhecidas pelo valor nominal, atualizado pelas taxas previstas nos contratos, quando aplicável, sendo tais montantes equivalentes ao valor justo das obrigações.

a) Composição dos saldos

	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	2.187	2.042
Total	2.187	2.042

8. Imposto de renda e contribuição social

a) Prática contábil

A Companhia é optante pelo regime de tributação pelo Lucro Presumido. O imposto de renda e a contribuição social referentes ao exercício corrente são calculados com base na presunção de 32% sobre a receita bruta. Sobre essa base presumida, aplicam-se as alíquotas de Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ (15% + adicional de 10% sobre a parcela do lucro presumido que exceder R\$ 240 no período) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%).

O imposto corrente é reconhecido no resultado do exercício, exceto quando relacionado a combinações de negócios ou a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes. A despesa de imposto corrente corresponde ao montante a pagar com base nas alíquotas vigentes na data do balanço.

Os passivos fiscais correntes são compensados quando existe previsão legal para compensação e quando a Companhia detém direito legalmente executável de compensar os valores referentes aos tributos devidos.

b) Apuração do imposto de renda e da contribuição social

	31/12/2025	31/12/2024
Receita Bruta Serviços	67.145	59.669
Percentual - 32%	21.486	19.094
Rendimento de Aplicação Financeira	1.763	2.270
Outras	-	-
Base IRPJ e CSLL	23.249	21.364
(=) IRPJ à alíquota 15%	(3.488)	(3.206)
Adicional (10%)>240	(2.302)	(2.112)
(=) Total IRPJ apurado	(5.790)	(5.318)
CSLL à alíquota 9%	(2.091)	(1.922)
Despesa IRPJ e CSLL do exercício (i)	(7.881)	(7.240)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) O aumento da despesa em 8,1% está diretamente ligado ao aumento da Receita Bruta auferida no período.

c) Composição do Imposto de Renda Pessoa Jurídica- IRPJ e Contribuição Social sobre Lucro Líquido- CSLL a recolher.

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	1.769	1.765
Apuração do ano	7.880	7.240
(-) IR fonte a compensar	(399)	(743)
(-) Pagamentos efetuados	(7.314)	(6.497)
(=) IRPJ e CSLL a Recolher	1.936	1.765

9. Provisão para demandas judiciais

a) Prática contábil

As provisões para demandas judiciais são reconhecidas em conformidade com o disposto no CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, quando a Companhia possui uma obrigação presente, legal ou não formalizada, decorrente de eventos passados, cuja liquidação seja considerada provável e cujo valor possa ser estimado de forma confiável.

Os valores provisionados representam a melhor estimativa do desembolso futuro de caixa necessário para liquidar as obrigações na data-base das demonstrações financeiras, considerando a natureza e o estágio processual de cada demanda, com base nas avaliações e pareceres emitidos pelas assessorias jurídicas da Companhia.

b) Composição e movimentação dos saldos

Com base na análise individual dos processos administrativos e judiciais relacionados a questões trabalhistas e cíveis movidos contra a Companhia, foram constituídas provisões no passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis na avaliação de nossos assessores legal, referente a processos de natureza cível (indenizações, cobranças, entre outras) que se encontram em diferentes fases processuais e em diversos fóruns judiciais, no montante de R\$ 155 em 2025 e (R\$ 200 em 2024), classificados como provável.

A Companhia é polo passivo em contingências administrativas e judiciais de natureza tributária, cível e trabalhista, as quais são classificados como risco de perda possível pelos seus assessores legais. Com base na análise individual dos processos judiciais correspondentes e, suportada por opinião de seus assessores legais, a Administração entende que esses processos não necessitam de provisão. Os processos classificados com probabilidade de perda “possível” totalizam:

	31/12/2025	31/12/2024
Cível	64	2.118
Total	64	2.118

10. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas referem-se a valores decorrentes de serviços prestados de locação de imóveis às coligadas Tenda Atacado, Tenda Securitizadora e Vox, adicionados as debêntures adquiridas da Tenda Securitizadora.

	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante		
Tenda Securitizadora S.A.- Nota Explicativa nº 4 (i)	8	
Vox Instituição de Pagamentos S.A. - Nota Explicativa nº 4 (i)	36	17
Tenda Atacado S.A. - Nota Explicativa nº 4 (i)	4.244	4.375
Total Ativo	4.288	4.392

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado		
Locação de Imóveis – Tenda Atacado	54.098	50.124
Locação de Imóveis - Vox Instituição de Pagamentos S.A.	211	182
Locação de Imóveis – Tenda Securitizadora	8	-
Total Ativo	54.317	50.306

(i) As transações com partes relacionadas Tenda Atacado S.A., Tenda Securitizadora S.A. e Vox Instituição de Pagamentos S.A. estão relacionadas às receitas obtidas na locação de imóveis. Os valores dessas transações estão informados na Nota Explicativa nº 12.

Remuneração dos administradores

A Administração da Companhia é exercida por prestadores de serviços administrativos e jurídicos contratados para esse fim. A direção dos negócios é conduzida diretamente pelos sócios da Companhia, que não recebem remuneração pelo exercício dessas funções administrativas. A remuneração dos sócios ocorre exclusivamente na qualidade de acionistas, por meio do recebimento de dividendos.

11. Patrimônio líquido**a) Capital social**

O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2025 é de R\$48.500 (R\$48.500 em 2024), composto por 48.500, quotas de R\$1 (um real) cada, distribuídas igualmente pelos seguintes quotistas: José Guilherme Severini, Pedro Olavo Severini Filho, Fausto Luis Severini e Carlos Eduardo Severini.

b) Distribuição lucros

Em 2025, a Companhia reduziu o valor de Lucros a Distribuir em R\$ 320.167, sendo:

- Distribuição de lucros no montante de R\$ 40.000 (R\$ 36.000 em 2024);
- transferência para Dividendos a Pagar de R\$ 280.167, conforme deliberado na Ata de Distribuição de Capital arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 22 de dezembro de 2025, permanecendo registrado como obrigação para distribuição futura.

c) Reserva de reavaliação

A reserva de reavaliação foi constituída em 2007, com base em laudos de avaliação independentes referentes aos terrenos e edificações da Companhia, emitidos por avaliadores especializados.

d) Reserva de lucro

A Reserva de Lucro a disposição da Administração constituída é de R\$ 5.693 (R\$ 269.937 em 2024).

12. Receita operacional líquida**a) Prática contábil**

A Companhia atua como arrendadora em contratos classificados como arrendamentos operacionais, uma vez que retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados à propriedade dos ativos subjacentes.

Os recebimentos provenientes do arrendamento das propriedades para investimento são reconhecidos como receita pelo método linear, ao longo do período contratual previsto nos arrendamentos operacionais. Valores recebidos antecipadamente dos arrendatários para rescisão de contratos são reconhecidos no resultado do período quando passa a existir o direito ao recebimento.

Os contratos de arrendamento operacional firmados pela Companhia podem conter receitas contingentes de aluguel, cujo reconhecimento ocorre de acordo com as condições contratuais à medida que são atendidas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sobre as receitas provenientes da locação de imóveis, incidem PIS e Cofins à alíquota combinada de 3,65%, aplicável às pessoas jurídicas optantes pelo Lucro Presumido cujo objeto social principal seja a locação de imóveis.

b) Composição dos saldos

	31/12/2025	31/12/2024
Locação de Imóveis	13.273	9.775
Locação de Imóveis - partes relacionadas	54.317	50.306
Receita operacional bruta	67.590	60.081
(-) Impostos incidentes	(2.451)	(2.178)
(-) Descontos incondicionais	(445)	(412)
Receita operacional líquida	64.694	57.491

13. Custos e despesas por natureza**a) Prática contábil**

A Companhia apresenta a demonstração do resultado utilizando a classificação das despesas por função, conforme os grupos apresentados nas demonstrações financeiras. As informações adicionais sobre a natureza das despesas reconhecidas no resultado são divulgadas em nota explicativa específica, com detalhamento requerido pelas práticas contábeis aplicáveis.

b) Composição dos saldos

	31/12/2025	31/12/2024
Depreciação	(1.981)	(2.718)
Despesas Cartorárias	(14)	(0)
Custo dos serviços prestados	(1.995)	(2.718)
Serviços de Terceiros	(125)	(383)
Impostos e taxas	(49)	(23)
Outras despesas/receitas	(182)	(230)
Despesas gerais e administrativas (i)	(356)	(636)

(i) A Companhia dedica-se exclusivamente a atividades do ramo imobiliário, especificamente à locação e venda de imóveis próprios. Tais atividades não demandam a contratação de funcionários, tampouco revelam maior complexidade operacional que justifique uma estrutura administrativa robusta. As rotinas operacionais e administrativas necessárias ao funcionamento da Companhia vêm sendo executadas por prestadores de serviços terceirizados, além da atuação direta dos sócios. Em razão dessa estrutura simplificada, a Companhia não apresenta despesas administrativas significativas em seu resultado.

14. Resultado financeiro**a) Prática contábil**

As receitas e despesas financeiras da Sociedade compreendem: (i) despesa de juros; (ii) ganhos/perdas líquidos de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado; e (iii) ganhos/perdas líquidos de variação cambial sobre ativos e passivos financeiros.

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

b) Composição dos saldos

	31/12/2025	31/12/2024
Despesas financeiras		
Descontos Concedidos	(35)	-
Encargos Tributos	(157)	-
Outros	(6)	3
Total despesas financeiras	(198)	(3)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras		
Rendimentos sem aplicação financeira	1.673	2.261
Outras receitas financeiras	90	9
Total receitas financeiras	1.763	2.270
Resultado financeiro, líquido	1.565	2.267

15. Instrumentos financeiros

a) Prática contábil

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos respectivos instrumentos financeiros.

No reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo. Os custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros — exceto aqueles classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado — são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos instrumentos financeiros, conforme aplicável.

Para os ativos e passivos financeiros classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação são reconhecidos imediatamente no resultado do período.

Ativos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são mensurados, após o reconhecimento inicial, ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação atribuída a cada ativo financeiro, conforme suas características e o modelo de negócios da Companhia para sua gestão.

- **Custo amortizado**

A mensuração ao custo amortizado aplica-se aos ativos financeiros que atendem cumulativamente aos seguintes critérios:

Modelo de negócios: o ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é reter os ativos para recebimento dos fluxos de caixa contratuais; e

Características dos fluxos de caixa: os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa exclusivamente correspondentes ao pagamento do principal e dos juros sobre o valor principal em aberto.

- **Valor justo por meio do resultado (“VJR”)**

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensuração ao custo amortizado previamente mencionados são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado (FVTPL). Esses ativos são ajustados ao valor justo ao final de cada período de reporte, e os ganhos ou perdas decorrentes das variações nesse valor são reconhecidos no resultado do exercício, pelo regime de competência, nas rubricas de “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”, conforme a natureza da variação.

A Administração procede ao desreconhecimento de um passivo financeiro quando a obrigação contratual é liquidada, cancelada ou expirada. O desreconhecimento também ocorre quando há substituição do credor, desde que o novo instrumento financeiro apresente termos substancialmente diferentes daqueles originalmente contratados.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como:

Valor justo por meio do resultado

Compreendem os passivos financeiros mantidos para negociação, os quais são mensurados ao valor justo, sendo que os ganhos ou perdas decorrentes de variações nesse valor são reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem aqueles aos quais se aplica o método da taxa efetiva de juros, incluindo, entre outros, empréstimos e financiamentos, com a apropriação dos juros efetivos ao longo do período contratual.

O método da taxa efetiva de juros é utilizado para determinar o custo amortizado de um passivo financeiro e para alocar, ao longo do tempo, a correspondente despesa de juros. A taxa efetiva de juros é definida como a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida esperada do passivo financeiro, ou por um período menor quando aplicável, ao valor contábil líquido no reconhecimento inicial.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas, canceladas ou quando ocorre o seu vencimento. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e o valor pago ou a pagar como contraprestação é reconhecida no resultado do exercício.

b) Instrumentos financeiros por categoria

O valor justo dos instrumentos financeiros não difere do valor contábil, conforme apresentado abaixo:

	Custo amortizado		Valor justo	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	138	1	8.653	18.612
Contas a receber	5.488	5.428	-	-
Outros ativos	2.360	7.860	-	-
Total	7.986	13.289	8.653	18.612
Passivos financeiros				
Fornecedores	2.187	2.042	-	-
Outros passivos	120	273	-	-
Total	2.307	2.315	-	-

c) Valor justo versus contábil

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou passivo, a Administração utiliza, sempre que possível, dados observáveis de mercado. Os valores justos são classificados em níveis dentro de uma hierarquia de valor justo, com base nos inputs utilizados nas técnicas de avaliação, conforme segue:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Nível 2: inputs observáveis, direta ou indiretamente, para o ativo ou passivo, exceto aqueles incluídos no Nível 1 (como preços observáveis para ativos similares ou parâmetros derivados de preços);
- Nível 3: inputs não observáveis para o ativo ou passivo, baseados principalmente em premissas internas, quando não há dados de mercado disponíveis.

Para todas as operações da Companhia, a Administração considera que o valor justo é equivalente ao valor contábil, pois, para esses instrumentos, o valor registrado representa adequadamente o valor de liquidação na respectiva data.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não havia instrumentos financeiros mensurados ao valor justo.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Principais riscos financeiros aos quais estamos expostos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros registrados em contas patrimoniais, principalmente relacionadas à aquisição de imóveis. A Administração entende que a Companhia não está exposta a riscos financeiros relevantes, uma vez que praticamente todos os imóveis são adquiridos com recursos próprios, garantindo uma estrutura financeira sólida e uma operação segura.

A Administração não realiza operações com finalidade especulativa, nem utiliza instrumentos financeiros derivativos ou outras operações voltadas à tomada de risco.

e) Risco de liquidez

O risco de liquidez representa a possibilidade de a Companhia não conseguir liquidar seus passivos financeiros à medida que estes vencem. A Companhia gerencia esse risco mantendo ativos líquidos suficientes para honrar suas obrigações, assegurando a disponibilidade de recursos para liquidação dos passivos financeiros dentro dos prazos contratados.

O cronograma de vencimento dos passivos financeiros contratados pela Companhia:

	31 de dezembro de 2025		
	Até 1 ano	2 a 5 anos	Total
Passivos financeiros			
Fornecedores	2.187	-	2.187
Outros passivos	118	-	120
Total	2.305	-	2.307

	31 de dezembro de 2024		
	Até 1 ano	2 a 5 anos	Total
Passivos financeiros			
Fornecedores	2.042	-	2.042
Outros passivos	273	-	273
Total	2.315	-	2.315

As projeções de fluxo de caixa da Companhia são monitoradas de forma contínua, visando antecipar quaisquer eventos que possam afetar a liquidez da Companhia.

f) Risco da taxa de juros

A Companhia possui ativos e passivos financeiros expostos à variação das taxas de juros, principalmente aquelas referenciadas ao CDI. Para avaliar o possível impacto dessa oscilação sobre o resultado e o patrimônio da Companhia, foi elaborada uma análise de sensibilidade, considerando diferentes cenários de variação do CDI, conforme apresentado a seguir:

31 de dezembro de 2025	Resultado financeiro			
	Risco	Exposição	Cenário provável	Cenário 10%
Aplicações financeiras	Baixa do CDI	8.653	1.289	1.160
Total			1.289	1.160

(i) Para o cenário provável do CDI, foi considerado a taxa anual conforme site B3 (14,90% a.a.) em 31 de dezembro de 2025.

g) Risco de crédito

As perdas de crédito esperadas representam estimativas ponderadas pela probabilidade de inadimplência, considerando cenários possíveis e informações prospectivas relevantes. Essas perdas são mensuradas pelo valor presente das insuficiências de caixa esperadas ao longo da vida dos ativos financeiros, refletindo a diferença entre os fluxos de caixa devidos conforme contrato e os fluxos que a Companhia espera receber.

Companhia adota uma postura ativa no gerenciamento dos diversos riscos a que está exposta, apoiando-se em um conjunto abrangente de políticas operacionais, procedimentos internos e iniciativas de controle, que contribuem para mitigar os riscos inerentes às suas atividades, incluindo riscos financeiros, operacionais, de crédito, de liquidez e de mercado.

h) Risco sistêmico e do setor imobiliário

Os preços dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos instrumentos financeiros vinculados ao setor imobiliário podem ser afetados por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por diversos fatores externos, tais como intervenções de autoridades governamentais e órgãos reguladores, imposição de moratórias, alterações na política monetária e demais mudanças macroeconômicas. Tais fatores podem impactar adversamente o valor dos ativos e gerar perdas para a Companhia.

Adicionalmente, a redução do poder aquisitivo da população pode exercer efeitos negativos sobre o valor dos imóveis, sobre os aluguéis praticados e sobre os fluxos de recebimentos provenientes dos contratos de arrendamento, afetando diretamente o desempenho operacional e o valor dos ativos da Companhia.

i) Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

A Companhia tem como objetivo principal a exploração comercial de seus imóveis, de modo que sua rentabilidade pode sofrer oscilações decorrentes da vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, enquanto perdurar tal condição.

Adicionalmente, eventuais iniciativas dos locatários no sentido de questionar judicialmente a validade das cláusulas e condições previstas nos contratos de locação — incluindo, entre outros aspectos:

- (i)** o montante da indenização devida em caso de rescisão antecipada pelo locatário; e
- (ii)** a revisão do valor do aluguel — podem afetar negativamente o patrimônio e a rentabilidade da Companhia.

Nessas hipóteses, eventuais decisões judiciais que deixem de reconhecer a autonomia da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições contratuais, determinando a aplicação das disposições da Lei do Inquilinato, poderão impactar adversamente o desempenho financeiro da Companhia.

16. Eventos subsequentes

A promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 e a publicação da Lei Complementar nº 214/2025 estabeleceram a reforma do sistema tributário nacional sobre o consumo. A partir de 1º de janeiro de 2026, os tributos PIS/Cofins (federais) e ISS/ICMS (municipais/estaduais) serão gradualmente substituídos pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e Imposto sobre Bens e Serviços (IBS).

A Administração está em processo de modelagem financeira para quantificar o impacto exato nas alíquotas efetivas, monitorando as alterações legislativas inclusive sobre a obrigatoriedade e forma de emissão do documento fiscal para o ramo imobiliário, que deve ocorrer ainda em 2026.