



AG Properties Ltda.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Quotistas
AG Properties Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da AG Properties Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa em 31 de 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.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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



AG Properties Ltda.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



AG Properties Ltda.

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.

Recife, 31 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-6

DocuSigned by

Helena de Petribu Fraga Rocha
Signed By: Helena de Petribu Fraga Rocha 00912108400
CPF: 09912108400
Signing Time: 31 de março de 2026 | 19:02 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Email: AC-SinglaID-Multiple

Helena de Petribu Fraga Rocha
Contadora CRC 1PE020549/O-6

AG Properties Ltda.**Balanço patrimonial em 31 de dezembro**
Em milhares de reais

Ativo	2025	2024	Passivo e patrimônio líquido	2025	2024
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	6	15	Fornecedores (Nota 10)	22	16
Contas a receber de clientes (Nota 6)	1.752	1.670	Empréstimo e financiamentos (Nota 11)	16.249	12.310
Tributos a recuperar (Nota 7)	146	235	Salários e encargos sociais a pagar	4	3
			Tributos a recolher (Nota 12)	270	117
Total do ativo circulante	1.904	1.920	Total do passivo circulante	16.545	12.446
Não circulante			Não circulante		
Propriedade para investimentos (Nota 8)	231.533	233.082	Empréstimo e financiamentos (Nota 11)	86.049	101.689
			Partes relacionadas (Nota 9 (b))	25.074	15.569
Total do ativo não circulante	231.533	233.082	Total do passivo não circulante	111.123	117.258
			Patrimônio Líquido		
			Capital social	106.798	72.047
			Prejuízos Acumulados	(1.029)	(1.500)
			Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 14 (d))		34.751
			Total do patrimônio líquido	105.769	105.298
Total do ativo	233.437	235.002	Total do passivo e do patrimônio líquido	233.437	235.002

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

AG Properties Ltda.**Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	2025	2024
Receita de contrato com clientes (Nota 15)	18.934	17.504
Custos com locação de imóveis (Nota 16)	(1.090)	(426)
Lucro bruto	17.844	17.078
Receitas/ (despesas) operacionais		
Gerais e administrativas (Nota 16)	(142)	(124)
	(142)	(124)
Resultado operacional	17.702	16.954
Receitas financeiras	34	
Despesas financeiras (Nota 17)	(17.265)	(15.333)
Resultado financeiro líquido	(17.231)	(15.333)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	471	1.621
Imposto de renda e contribuição social correntes (Nota 13)		(98)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	471	1.523
Lucro (prejuízo) por quota (em reais)	<u>0,004</u>	<u>0,021</u>
Quantidade de quotas	<u>106.798.400</u>	<u>72.047.000</u>

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

AG Properties Ltda.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	471	1.523
Outros componentes do resultado abrangente		
Total do resultado abrangente do exercício	<u>471</u>	<u>1.523</u>

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

AG Properties Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Capital social	Lucros (Prejuízos) acumulados	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Total
Em 1º de janeiro de 2024	72.047	(3.023)	7.936	76.960
Aumento de Capital				
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 14 (c))			26.815	26.815
Lucrolíquido do exercício		1.523		1.523
Em 31 de dezembro de 2024	72.047	(1.500)	34.751	105.298
Capital social				
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 14 (c))	34.751		(34.751)	
Lucro líquido do exercício		471		471
Em 31 de dezembro de 2025	106.798	(1.029)		105.769

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

AG Properties Ltda.**Demonstração dos fluxos de caixa**
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	471	1.621
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo)		
Depreciação e amortização (Nota 8)	1.549	604
Crédito sobre depreciação e amortização (Nota 16)	(459)	(179)
Encargos sobre financiamentos	17.161	15.231
 (Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber (Nota 6)	(82)	(290)
Impostos a recuperar	89	
 Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores (Nota 10)	6	(24.884)
Salários e encargos sociais	1	
Impostos e contribuições a recolher (Nota 12)	612	174
 Caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>19.348</u>	<u>(7.723)</u>
Juros pagos (Nota 11)	(17.377)	(15.118)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(98)
 Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>1.971</u>	<u>(22.939)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimento (Nota 8)		(12.809)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(12.809)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 14 (d))		26.815
Captação de mútuo com acionistas e partes relacionadas (Nota 9 (b))	9.505	15.571
Pagamento de mútuo com acionistas e partes relacionadas		(2)
Amortização de principal de empréstimos (Nota 11)	(11.485)	(6.631)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	<u>(1.980)</u>	<u>35.573</u>
 Acréscimo (decréscimo) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(9)	5
 Caixa e equivalentes a caixa no início do período	15	10
Caixa e equivalentes a caixa no final do período	6	15

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

AG Properties Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

1 Informações gerais

A AG Properties Ltda. (“Empresa”) tem como objeto social o aluguel e venda de imóveis próprios, a compra de imóveis e a incorporação de empreendimentos imobiliários. A Empresa, localizada em Recife – Pernambuco, é uma sociedade de quotas de responsabilidade limitada, fundada em 1 de setembro de 2022.

1.1 Capital circulante líquido

Em 2025, a Empresa possui excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes no montante de R\$ 14.641 (2024 – R\$ 10.526). Este excesso, é decorrente, basicamente, de obrigações de curto prazo junto a instituição financeira. Eventuais necessidades de recursos financeiros serão supridas pelos sócios.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pelos sócios da Empresa em 31 de março de 2026.

2 Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, 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.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem mais nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual a Empresa atua (“moeda funcional”) e, também, as suas moedas de apresentação.

(a) Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas 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.

2.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

2.3 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber na locação de imóveis no curso normal das atividades. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

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

AG Properties Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

2.4 Propriedades para investimento

A Empresa é proprietária de empreendimentos mantidos para fins de renda de aluguel de longo prazo. Os imóveis não são ocupados pela Empresa e estão demonstrados ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada.

A depreciação das edificações é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada em 80 anos.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

2.5 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização 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 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. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

Durante o exercício de 2025 não foram identificados indicativos de redução ao valor recuperável de ativos.

2.6 Fornecedores

As contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, quando aplicável. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. A administração da Empresa entende que os saldos de contas a pagar registrados na contabilidade estão próximos de seus valores justos.

2.7 Empréstimos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados no passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.8 Imposto de renda e contribuição social correntes

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado. Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram determinados com base no lucro real, às alíquotas aplicáveis.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social são calculados com base na legislação tributária e debitados ao resultado do período. São apresentados líquidos, no passivo, quando houver montantes a pagar,

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

AG Properties Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

ou no ativo, quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data das demonstrações financeiras.

2.9 Apuração do resultado

Os custos e as despesas estão registrados pelo regime de competência. Os custos dos serviços prestados estão representados por parte da depreciação das propriedades para investimento utilizadas na prestação dos serviços. As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos para manutenção da infraestrutura administrativa e a gastos com serviços prestados por terceiros, além de outras despesas necessárias para a condução das atividades.

A receita é reconhecida com base no regime de competência e compreende o valor justo da contraprestação de serviços no curso normal das atividades. A receita é apresentada líquida dos impostos.

A seguir estão descritos os tipos de receita auferidos, bem como os critérios específicos para seu reconhecimento:

(a) Locação de lojas e imóveis

Os locatários das unidades comerciais pagam um aluguel que corresponde a um valor mensal, conforme condições estipuladas em contrato, reajustado anualmente com base na variação positiva acumulada do índice IPCA/IBGE ao final de cada período de 12 (doze) meses ou outros índices de mercado semelhantes, conforme definido em contrato.

A Empresa registra suas receitas com base no regime de competência. Suas operações com locação de lojas e imóveis se enquadram como arrendamentos operacionais. A Empresa reconhece a receita quando (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluirão; e (iii) e as obrigações de desempenho associadas aos contratos de locação são cumpridos, ou seja, quando os serviços são prestados. Neste caso, a receita é reconhecida mensalmente usando o método linear, conforme o período de cada contrato.

Os efeitos dos reajustes inflacionários também são reconhecidos quando incorridos.

Os juros são apropriados ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.10 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

Alterações adotadas pelo Empresa

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2025:

• **Alterações ao IAS 21/ CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis:** em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - "Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis", adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária. As referidas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025.

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

AG Properties Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos para a Empresa.

Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor

Algumas alterações de normas contábeis foram emitidas pelo órgão internacional responsável, mas ainda não estão vigentes para o exercício de 2025. No Brasil, essas mudanças só passam a valer após emissão e aprovação pelo CPC, não sendo permitida a adoção antecipada

- IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: essa nova norma contábil substituirá o IAS 1 - "Apresentação das Demonstrações Contábeis", introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações financeiras.

A administração está atualmente avaliando as implicações detalhadas da aplicação da nova norma nas demonstrações financeiras da Empresa. A partir de uma avaliação preliminar realizada, os seguintes impactos potenciais foram identificados:

- Embora a adoção do IFRS 18 não tenha impacto no lucro líquido da Empresa, espera-se que o agrupamento de itens de receitas e despesas na demonstração do resultado nas novas categorias tenha impacto em como o resultado operacional é calculado e divulgado.
- A Empresa não espera que haja mudança significativa nas informações que são atualmente divulgadas nas notas explicativas, uma vez que o requisito de divulgação de informações materiais permanece inalterado; no entanto, a maneira como as informações são agrupadas pode mudar como resultado dos princípios de agregação/desagregação. Além disso, haverá novas divulgações significativas necessárias para: (i) medidas de desempenho definidas pela administração; (ii) abertura da natureza de determinadas linhas de despesas apresentados por função na categoria operacional da demonstração de resultado; e (iii) para o primeiro ano de aplicação do IFRS 18, uma reconciliação para cada linha da demonstração de resultado entre os valores reapresentados pela aplicação do IFRS 18 e os valores apresentados anteriormente pela aplicação do IAS 1.
- No que se refere à demonstração dos fluxos de caixa, haverá mudanças em como os juros recebidos e pagos são apresentados. Os juros pagos serão apresentados como fluxos de caixa de financiamento e os juros recebidos como fluxos de caixa de investimento.

A nova norma tem vigência a partir de 10 de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva, isto é as informações comparativas para o exercício social de 31 de dezembro de 2026 serão reapresentadas de acordo com o IFRS 18.

2.11 Principais eventos ocorridos durante o exercício de 2025

Reforma tributária

A reforma tributária sobre o consumo ("Reforma tributária"), estabelece a substituição de quatro tributos atualmente incidentes sobre o consumo: PIS, COFINS, ICMS e ISS, por dois tributos: Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), institui o Imposto Seletivo (IS) (sobre produtos identificados como nocivos à saúde e/ou que causam danos ao meio ambiente), assim como estabelece uma diminuição do campo de incidência do IPI.

Os novos tributos e as novas alíquotas, entram em vigor gradualmente a partir de 10 de janeiro de 2027, com a substituição total dos tributos atuais até 2033.

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

AG Properties Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Tributação de dividendos - Lei no 15.270/25

Em 27 de novembro de 2025, foi publicada a Lei no 15.270/25, que estabelece a reintrodução do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 10% sobre os dividendos distribuídos. Essa incidência é aplicável aos lucros gerados a partir de 10 de janeiro de 2026.

Um ponto relevante da Lei no 15.270/25 refere-se à isenção do IRRF para os dividendos distribuídos com base em lucros apurados até 31 de dezembro de 2025, desde que a declaração e a distribuição desses dividendos sejam realizadas até essa mesma data. Ou seja, lucros gerados até 31 de dezembro de 2025 e devidamente declarados até essa data não estarão sujeitos à nova tributação, o que pode impactar decisões estratégicas das empresas quanto ao momento de distribuição dos dividendos.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Mensuração das propriedades para investimento

A Empresa utiliza a política contábil de registro das propriedades para investimento ao custo amortizado, mas divulgando o valor justo de suas propriedades para investimento com base na metodologia de fluxos de caixa descontados. No exercício corrente, a mensuração foi suportada por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contendo as premissas econômicas, projeções de fluxo de caixa e taxas de desconto aplicáveis, em conformidade com o CPC 28 – Propriedade para Investimento.

(b) Vida útil das propriedades para investimento

A vida útil econômica das propriedades para investimento utilizada para fins de determinação das taxas anuais de depreciação está baseada em laudo de avaliação.

4. Instrumentos financeiros – ativos e passivos, classificação e gestão de riscos

4.1 Classificação

Os ativos, que são mantidos para coleta de fluxos de caixa contratuais quando tais fluxos de caixa representam apenas pagamentos do principal e de juros, são mensurados ao custo amortizado. As receitas com juros provenientes desses ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Quaisquer ganhos ou perdas devido à baixa do ativo são reconhecidos diretamente no resultado e apresentados em outros ganhos/(perdas) juntamente com os ganhos e perdas cambiais. As perdas por impairment são apresentadas em uma conta separada na demonstração do resultado. Os ativos mensurados ao custo amortizado da Empresa compreendem os saldos com partes relacionadas, contas a receber e parcela do caixa e equivalentes de caixa.

4.2 Reconhecimento e mensuração

A Empresa classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial por meio do resultado e mensurados ao custo amortizado.

4.3 Avaliação do valor recuperável 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. Adotando o modelo de impairment para ativos financeiros introduzido pelo CPC 48 - "Instrumentos Financeiros", um modelo híbrido de perdas esperadas e incorridas (doravante denominado modelo de perdas esperadas). 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

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

AG Properties Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

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.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram identificadas evidências objetivas que requerem o registro de perdas de impairment para os ativos financeiros, perda de valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

4.4 Passivos financeiros

Os passivos financeiros da Empresa compreendem, principalmente, empréstimos e financiamentos e fornecedores, classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado, conforme CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos de transação, e são posteriormente mensurados pelo custo amortizado, pelo método da taxa efetiva de juros.

Os passivos classificados ao custo amortizado compreendem: notas comerciais escriturais, e fornecedores.

As características, garantias, taxas e prazos dos empréstimos estão detalhadas na Nota 11.

4.5 Gestão de riscos financeiros

A Empresa está exposta a riscos decorrentes de instrumentos financeiros, incluindo risco de crédito, risco de liquidez e risco de taxa de juros. A política de gestão de riscos é definida pela administração e está alinhada ao perfil operacional da Empresa.

(a) Risco de crédito

O risco de crédito está relacionado, principalmente, às contas a receber e aos depósitos bancários. A Empresa avalia periodicamente a capacidade de pagamento dos locatários e não possui histórico significativo de perdas. Os saldos são considerados recuperáveis.

(b) Risco de liquidez

A Empresa gerencia seu risco de liquidez monitorando fluxos de caixa operacionais e financeiros. A análise de vencimentos dos passivos financeiros é apresentada a seguir:

Análise de vencimento dos passivos financeiros (não descontados):

Faixa de vencimento	2025	2024
Até 1 ano	16.249	12.310
1 a 3 anos	70.787	58.881
Acima de 3 anos	15.262	42.808

(c) Risco de taxa de juros

Os empréstimos da Empresa estão sujeitos à variação decorrente da taxa de juros efetiva aplicada às notas comerciais escriturais. Os efeitos sobre despesas financeiras são monitorados pela administração. A Empresa não utiliza instrumentos derivativos

5 Caixa e equivalentes de caixa

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

AG Properties Ltda.**Notas explicativas da administração às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Contas correntes	6	15
	<u>6</u>	<u>15</u>

6 Contas a receber de clientes

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aluguéis de imóveis	1.752	1.670
	<u>1.752</u>	<u>1.670</u>

Refere-se a contas a receber de clientes decorrentes dos aluguéis de propriedades para investimento da Empresa. Essas contas a receber de clientes são compostas por valores a vencer em no máximo 30 dias. Não há impairment de contas a receber constituído em decorrência de ausência de histórico de perdas, assim como curto prazo de recebimento.

7 Tributos a recuperar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tributos a Recuperar	146	235
	<u>146</u>	<u>235</u>

Refere-se imposto de renda retido sobre rendimentos de aplicação financeira.

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

AG Properties Ltda.**Notas explicativas da administração às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

8 Propriedade para investimento**8.1 Movimentação dos saldos**

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificações</u>	<u>Obras em andamento</u>	<u>Total</u>
Em 2024				
Saldo inicial	107.803	100.432	12.642	220.877
Adições (i)			12.809	12.809
Transferências	2.075	23.376	(25.451)	
Depreciações		(604)		(604)
Saldo contábil líquido	<u>109.878</u>	<u>123.204</u>		<u>233.082</u>
Custo	109.878	123.912		233.790
Depreciação acumulada	-	(708)		(708)
Saldo contábil líquido	<u>109.878</u>	<u>123.204</u>		<u>233.082</u>
Em 2025				
Saldo inicial	109.878	123.204		233.082
Depreciações	-	(1.549)		(1.549)
Saldo contábil líquido	<u>109.878</u>	<u>121.655</u>		<u>231.533</u>
Custo	109.878	123.912		233.790
Depreciação acumulada	-	(2.257)		(2.257)
Saldo contábil líquido	<u>109.878</u>	<u>121.655</u>		<u>231.533</u>
Taxa média de depreciação (a.a.)	<u>-</u>	<u>1,25%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) As adições se referem a obra dos imóveis que estão alugados localizados em Olinda e Boa Viagem.

Avaliação do valor justo

A empresa efetuou a avaliação do valor justo de suas propriedades para investimento a partir de fluxos de caixa descontados, assim como elaborou laudo de avaliação no exercício corrente.

A tabela a seguir apresenta os valores registrados na contabilidade e o respectivo valor justo dos bens avaliados:

	2025	
	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Móveis: terrenos e edificações	231.533	248.700
	2024	
	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Móveis: terrenos e edificações	233.082	237.072

9 Partes relacionadas

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

AG Properties Ltda.**Notas explicativas da administração às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

(a) Remuneração da administração

Em 2025, a remuneração paga a administração na forma de benefícios de curto prazo foi de R\$ 36 (2024 – R\$ 34).

(b) Transações com partes relacionadas

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo Inicial	15.569	
(+) Adição (i)	9.505	15.571
(-) Pagamento		(2)
Saldo Final	<u>25.074</u>	<u>15.569</u>

- (i) Referem-se a transações de mútuos financeiros realizados com seus acionistas, aos quais não são corrigidos e não possuem vencimentos.

10 Fornecedores

Refere-se a contas a pagar de fornecedores referente a prestação de serviços, no montante de R\$ 22 (2024 – R\$ 16) com vencimento em 30 dias.

11 Empréstimos

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco Itaú	<u>102.298</u>	<u>113.999</u>
Circulante	16.249	12.310
Não Circulante	<u>86.049</u>	<u>101.689</u>
	<u>102.298</u>	<u>113.999</u>

Em 09 de junho de 2023, foi realizada a primeira emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, no valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para distribuição pública em conjunto com o agente fiduciário, Pentágono S.A.

A operação conta como garantia a totalidade das quotas representativa do capital social e todos os frutos econômicos delas decorrente. O contrato não possui covenants.

O título possui prazo de amortização de 76 parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela em março de 2024 e a última em junho de 2030.

Em 2025, foi pago o montante de R\$ 28.862, sendo R\$ 11.485 amortização do principal e R\$ 17.377 de juros, resultando uma taxa efetiva de juros de 16,2% ao ano.

As notas comerciais são classificadas como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado, conforme Nota 4.

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

AG Properties Ltda.**Notas explicativas da administração às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

A movimentação da conta de empréstimo ocorreu da seguinte forma no exercício:

Circulante

	2025	2024
Saldo final do exercício anterior	12.310	7.157
Encargos	17.161	15.231
Transferências do não circulante	15.640	11.671
Amortizações (principal)	(11.485)	(6.631)
Amortizações (juros)	(17.377)	(15.118)
Saldo final do exercício	<u>16.249</u>	<u>12.310</u>

Não circulante

Saldo final do exercício anterior	101.689	113.360
Transferências para o circulante	(15.640)	(11.671)
Saldo final do exercício	<u>86.049</u>	101.689
Total de financiamentos	<u>102.298</u>	<u>113.999</u>

As parcelas vincendas a longo prazo apresentam o seguinte cronograma de vencimentos

<u>Ano</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2026		15.695
2027	19.664	19.609
2028	23.577	23.577
2029	27.546	27.546
2030	15.262	15.262
	<u>86.049</u>	<u>101.689</u>

12 Tributos a recolher

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PIS e COFINS	270	117
	<u>270</u>	<u>117</u>

13 Imposto de renda e contribuição social correntes

Em 31 de dezembro de 2025, a forma de tributação adotada pela Empresa foi lucro real, e quando aplicável são calculados com base nas alíquotas de 15% de imposto de renda, adicionados de 10% sobre o montante que exceder a R\$ 240 no ano, e 9% de contribuição social sobre o lucro tributável do exercício.

A composição da despesa com imposto de renda e contribuição social em 2025 e 2024 é a seguinte:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Corrente		
Imposto de renda		(68)
Contribuição social		(30)
		<u>(98)</u>

14 Patrimônio líquido

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

AG Properties Ltda.**Notas explicativas da administração às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

(a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 106.798 (2025 – R\$ 72.047), constituído por 106.798.000 quotas nominais com valor de R\$ 1,00 cada.

Em 2025, o capital social foi aumentado por meio da capitalização do saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ 34.751. O montante registrado em Adiantamento para futuro aumento de capital foi transferido para o capital social após aprovação dos sócios.

(b) Destinação dos lucros

Conforme determinado pelo Contrato Social, os lucros ou prejuízos apurados após o término de cada exercício social serão destinados entre os quotistas, proporcionalmente às quotas de cada um no capital social.

(c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital social (AFAC) foram integralizados no ano de 2025.

15 Receita líquida

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita de locação de imóveis	20.864	19.288
(-) Impostos e deduções sobre a receita	<u>(1.930)</u>	<u>(1.784)</u>
Receita operacional líquida	<u>18.934</u>	<u>17.504</u>

16 Custos e despesas por natureza

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Custos das vendas e locação	(1.090)	(426)
Gerais e administrativas	<u>(142)</u>	<u>(124)</u>
	<u>(1.232)</u>	<u>(550)</u>

Detalhamento dos custos e despesas

Pessoal	(44)	(41)
Depreciação e amortização	(1.549)	(604)
Crédito depreciação e amortização	459	179
Serviços de consultorias	(70)	(68)
Taxas e tributos	(27)	(2)
Outras despesas e receitas	(1)	(14)

Total	<u>(1.232)</u>	<u>(550)</u>
--------------	-----------------------	---------------------

17 Resultado financeiro líquido

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

AG Properties Ltda.**Notas explicativas da administração às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

	2025	2024
Receitas financeiras		
Atualização Selic	34	
Total receitas financeiras	34	
Despesas financeiras		
Encargos sobre financiamento	(17.161)	(15.231)
Outras despesas	(104)	(102)
Total despesas financeiras	(17.265)	(15.333)
Resultado líquido financeiro	(17.231)	(15.333)

18 Cobertura de seguros – não auditado

A política da Empresa é de manter seguros suficiente para cobertura de eventuais sinistros..

Conforme previsto nos contratos de locação, os seguros patrimoniais dos imóveis são contratados, mantidos e custeados exclusivamente pelos locatários, não sendo responsabilidade da Companhia a contratação de apólices próprias para esses riscos.

Os locatários tem apólice de seguro com vigência até 25 de janeiro de 2027, abrangendo cobertura contra incêndio, danos materiais e demais eventos previstos nas condições contratuais. O valor segurado informado na apólice é de R\$ 178.000.000.

A Administração monitora o cumprimento da obrigação contratual de manutenção do seguro pelos locatários. A suficiência das coberturas contratadas não fez parte do escopo dos exames realizados pelos auditores independentes.

* * *

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

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DAB2F424-C166-458A-B846-85289CF1B4E4

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: AG - Demonstrações Financeiras 2025 - VF 30.03 (2).docx, AGPROPERTIES2...

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 21

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Pedro OSouza

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

pedro.osouza@pwc.com

Endereço IP: 134.238.160.204

Rastreamento de registros

Status: Original

31 de março de 2026 | 17:39

Portador: Pedro OSouza

pedro.osouza@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

31 de março de 2026 | 19:02

Portador: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Local: DocuSign

@pwc.com

Eventos do signatário

Helena de Petribu Fraga Rocha

helena.rocha@pwc.com

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SyngularID Multipla

Assunto: CN=Helena de Petribu Fraga Rocha:00912169400

Assinatura

DocuSigned by:

Helena de Petribu Fraga Rocha

0C7C0FBD48DF413...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 134.238.159.50

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularid-multipla.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 31 de março de 2026 | 17:41

Visualizado: 31 de março de 2026 | 19:02

Assinado: 31 de março de 2026 | 19:02

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Pedro OSouza pedro.osouza@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 19:02 Visualizado: 31 de março de 2026 19:02 Assinado: 31 de março de 2026 19:02
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2026 17:41
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2026 19:02
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2026 19:02
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2026 19:02

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