VR Desenvolvimento de Negócios S.A.

CNPJ/MF nº 07.868.786/0001-02

Relatório da Administração

Srs. Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., as demonstrações contábeis relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024. *A Administração*

Balanços Patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2025 e 2024 *(Em milhares de reais)*

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Circulante	**9.516**	**7.524**	**127.124**	**98.187**
Caixa e equivalentes de caixa	6.295	4.119	49.024	23.236
Contas a receber de clientes	–	–	7.425	4.880
Contas a receber – venda de imóveis	–	–	34.041	23.994
Imoveis destinados à venda	–	–	23.054	31.625
Impostos à recuperar	238	888	476	1.289
Dividendos a receber	2.884	2.426	–	–
Demais ativos circulantes	99	91	12.972	13.040
Despesas Antecipadas	–	–	132	123
Não Circulante	**535.532**	**450.214**	**434.576**	**408.798**
Contas a receber de clientes	–	–	15.457	12.453
Contas a receber – venda de imóveis LP	–	–	18.737	12.721
Contas a receber com partes relacionadas	23.233	–	23.233	–
Depósitos judiciais	409	409	5.904	5.904
Imoveis destinados à venda	–	–	5.066	5.066
Impostos à recuperar	–	–	3.255	3.256
Investimentos	511.885	449.800	39.640	39.030
Propriedades para investimentos	–	–	303.898	311.182
Imobilizado	–	–	11.813	11.504
Intangível	5	5	7.573	7.682
Total do Ativo	**545.048**	**457.738**	**561.700**	**506.985**

	Controladora		Consolidado	
Passivo	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Circulante	**49.846**	**29.940**	**56.533**	**45.493**
Fornecedores	36	8	292	2.927
Obrigações fiscais	108	105	2.601	1.778
Obrigações trabalhistas	849	930	1.000	1.084
Outras contas a pagar	–	–	–	143
Contas a pagar a partes relacionadas	–	–	–	7.923
Parcelamento de impostos	–	–	417	417
Impostos e contribuições diferidos	–	–	3.370	2.324
Dividendos a pagar	48.853	28.897	48.853	28.897
Não Circulante	**409**	**412**	**10.374**	**34.106**
Parcelamento de impostos	–	–	276	692
Impostos e contribuições diferidos	–	–	3.507	2.665
Provisão para demandas judiciais	409	409	2.531	2.531
Contas a pagar com partes relacionadas	–	3	4.060	28.218
Patrimônio Líquido	**494.793**	**427.386**	**494.793**	**427.386**
Capital social	329.282	329.282	329.282	329.282
Capital a integralizar	–	(794)	–	(794)
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.908	2.908	2.908	2.908
Reserva de lucros	162.603	95.990	162.603	95.990
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**545.048**	**457.738**	**561.700**	**506.985**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 *(Em milhares de reais)*

	Capital social	Capital a integralizar	Adiantamento p/ futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva estatutária	Outras reservas de lucro	Dividendos mínimos obrigatórios não distribuídos	Lucros/ prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**329.282**	**(794)**	**210**	**5.018**	**2.999**	**68.505**	**22.834**	**–**	**428.054**
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	–	2.698	–	–	–	–	–	2.698
Dividendos de exercícios anteriores	–	–	–	–	–	–	(22.834)	–	(22.834)
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	–	–	25.531	25.531
Destinação proposta:									
- Constituição da reserva legal	–	–	–	1.277	–	–	–	(1.277)	–
Transferência para dividendos a pagar									
- Apropriação de dividendos obrigatórios	–	–	–	–	–	–	–	(6.063)	(6.063)
- Transferencias para reservas de lucros	–	–	–	–	–	18.191	–	(18.191)	–
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**329.282**	**(794)**	**2.908**	**6.295**	**2.999**	**86.696**	**–**	**–**	**427.386**
Integralização de capital		794							794
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	–	–	87.363	87.363
Destinação proposta:									
- Constituição da reserva legal	–	–	–	4.367	–	–	–	(4.367)	–
- Apropriação de dividendos obrigatórios	–	–	–	–	–	–	–	(20.750)	(20.750)
- Transferências para reservas de lucros	–	–	–	–	–	62.246	–	(62.246)	–
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**329.282**	**–**	**2.908**	**10.662**	**2.999**	**148.942**	**–**	**–**	**494.793**

Demonstrações dos Resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 *(Em milhares de reais)*

	Controladora		Consolidado	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Receitas operacionais líquidas	–	–	101.881	54.076
Custos com locação e imóveis vendidos	–	–	(16.144)	(6.609)
Lucro bruto	**–**	**–**	**85.737**	**47.467**
Despesas gerais, administrativas e comerciais	(7.637)	(9.527)	(25.850)	(32.063)
Despesas tributárias	(45)	(36)	(2.314)	(4.440)
Resultado de equivalência patrimonial	87.682	34.130	26.174	16.238
Outras receitas (despesas) operacionais	6.568	470	7.417	2.215
Lucro (prejuizo) antes do resultado financeiro	**86.568**	**25.037**	**91.164**	**29.417**
Receitas financeiras	799	495	5.274	2.927
Despesas financeiras	(4)	(1)	(368)	(862)
Resultado financeiro	**795**	**494**	**4.906**	**2.065**
Lucro (prejuizo) antes do imposto de renda e contribuição social	**87.363**	**25.531**	**96.070**	**31.482**
Imposto de renda e contribuição social	–	–	(8.707)	(5.951)
Lucro líquido do exercício	**87.363**	**25.531**	**87.363**	**25.531**

Demonstrações dos Fluxos de Caixa (Método Indireto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 *(Em milhares de reais)*

	Controladora		Consolidado	
Demonstração dos fluxos de caixa	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	87.363	25.531	87.363	25.531
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:				
Depreciações e amortizações	–	–	6.576	6.882
Amortização de custos iniciais de contratos de arrendamento	–	–	1.473	–
Resultado de equivalência patrimonial	(87.682)	(34.130)	(26.174)	(16.238)
Provisão (reversão) para demandas judiciais	–	–	–	–
Outros ganhos e perdas com investimentos	(6.606)	–	(6.351)	–
Impostos diferidos	–	–	1.888	369
Amortização de Mais valia	110	–	110	–
Provisão (reversão) para perdas com investimentos	–	–	–	2.354
Variações nos ativos e passivos operacionais:	592	(15)	(14.623)	(14.157)
Caixa e equivalentes proveniente das atividades operacionais	**(6.223)**	**(8.614)**	**50.262**	**4.741**
Redução de investimentos	–	20.000	–	–
Aumento de investimentos	(15.765)	(30.006)	(2.521)	(10.576)
Dividendos recebidos de investimentos	47.400	14.200	27.829	–
Aumento/Redução de propriedades para investimento	–	–	–	(1.796)
Aquisição de imobilizado	–	–	(1.074)	(262)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	**31.635**	**4.194**	**24.234**	**(12.634)**
Contas a receber de partes relacionadas	(23.233)	2.782	(23.233)	2.782
Contas a pagar a partes relacionadas	(3)	–	(25.475)	(2.658)
Captações (pagamentos) de emprestimos e financiamentos	–	–	–	(457)
Adiantamento futuro aumento de capital	–	2.698	–	2.698
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamentos	**(23.236)**	**5.480**	**(48.708)**	**2.365**
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	**2.176**	**1.060**	**25.788**	**(5.528)**
No início do exercício	4.119	3.059	23.236	28.764
No fim do exercício	6.295	4.119	49.024	23.236

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024 *(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)*

1. Contexto operacional – A VR Desenvolvimento de Negócios S.A. ("VR Desenvolvimento" ou "Companhia") tem sua sede na cidade de São Paulo-SP, na avenida dos Bandeirantes, 460. A Companhia tem como atividade principal a participação em quaisquer outras sociedades ou grupos de sociedades empresárias ou simples, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista ou quotista. O objeto social da Companhia também contempla: a prospecção, identificação e desenvolvimento de negócios e projetos relacionados a meios de pagamentos eletrônicos, serviços de gerenciamento de base de dados, gestão de programa de marketing e assessoria e consultoria de qualquer natureza; a administração, organização e alocação de espaços virtuais em ambiente internet, bem como em periódicos, revistas ou assemelhados, com distribuição a título gratuito ou oneroso; a criação, administração e organização de mecanismos de comunicação, incluindo periódicos e serviços dentro da própria rede; representação por conta própria ou de terceiros; e atividades de desenvolvimento imobiliário. A Companhia desenvolve seus negócios dentro de um contexto de grupo empresarial, utilizando-se da estrutura de empresas relacionadas, compartilhando os custos administrativos e os esforços de gestão. **2. Apresentação das demonstrações financeiras – a. Base de apresentação:** As demonstrações financeiras individuais (apresentadas como "controladora") e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, emanadas da Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores, e dos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. A Diretoria da Companhia autorizou as demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2026, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que não tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras. **b. Base de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das suas controladas. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2025 e 2024 compreendem as seguintes controladas:

Controladas	**Participação Societária**	
	2025	**2024**
VR Imóveis e Serviços S.A.	100%	100%
Nova Pedreira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
VR Aluguéis e Serviços S.A.	100%	100%
REC Faria Lima Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	100%

3. Principais políticas e práticas contábeis – As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras. **a. Caixa e equivalentes de caixa:** A Companhia classifica nesta categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação, e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, e cujo vencimento seja inferior a 90 dias ou que possa ser resgatado a qualquer momento sem perda do rendimento incorrido. **b. Contas a receber de clientes:** As contas a receber de clientes são representadas pelos valores decorrentes das receitas de contratos de locação (arrendamento mercantil operacional), que são apresentados no ativo circulante e não circulante com base no respectivo prazo previsto de realização, líquidos de eventual perda estimada de crédito de liquidação duvidosa. **c. Investimentos:** Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações individuais da Companhia, conforme CPC 18, e no caso das controladas em conjunto, também é adotado esse método nas demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras das controladas ou controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia. Os demais investimentos são registrados pelo valor de custo, deduzidos de provisão para perdas, quando aplicável. **d. Propriedades para investimento:** Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para a venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo. **e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

4. Caixa e equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Bancos conta movimento	14	47	355	404
Aplicações financeiras (*)	6.281	4.072	48.669	22.832
	6.295	**4.119**	**49.024**	**23.236**

5. Contas a receber – venda de imóveis (consolidado) – Refere-se a valores a receber decorrentes da venda de áreas para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, cujos contratos preveem remuneração variável vinculada à receita bruta de venda das unidades dos projetos. Em 2025, foram reconhecidos montantes relacionados ao empreendimento da Plano Guaporé Empreendimentos Imobiliários Ltda., após o cumprimento das condições contratuais e emissão das escrituras da primeira fase do projeto. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2025 totaliza R$ 52.778 (R$ 36.715 em 2024).

6. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	504.319	442.124	39.562	38.696
Ágio sobre investimentos	7.566	7.676	–	–
Outros investimentos	–	–	78	334
	511.885	**449.800**	**39.640**	**39.030**

7. Propriedade para investimentos (consolidado)

	2025	2024
Terrenos	63.457	63.457
Imóveis concluídos	263.451	263.451
Mais valia	6.900	7.017
Depreciação acumulada (taxa de 2% a 4% a.a.)	(35.668)	(29.974)
Total de imóveis	**298.140**	**303.951**
Custos iniciais de contratos de arrendamento – comissões	5.758	7.231
Total de propriedades para investimentos	**303.898**	**311.182**

8. Patrimônio líquido – Capital social: O capital social totalmente subscrito e parcialmente integralizado em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é de R$ 329.282 representado por 347.350.938 ações nominativas e sem valor nominal.

9. Receitas operacionais líquidas (consolidado)

	2025	2024
Receita de locação de imóveis	49.471	39.072
Receita de venda de imóveis	56.232	16.998
Impostos sobre a receita (PIS/COFINS)	(3.822)	(1.994)
	101.881	**54.076**

10. Custos e despesas

	Controladora		Consolidado	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Custo dos imóveis vendidos	–	–	(8.571)	–
Serviços de terceiros	(5.309)	(6.813)	(12.108)	(15.030)
Despesas com ocupação	(20)	(75)	(938)	(4.139)
IPTU	(2)	(4)	(2.155)	(4.241)
Depreciação	–	–	(6.577)	(6.882)
Despesas com pessoal	(2.306)	(2.635)	(4.162)	(4.334)
Manutenção e reparos	–	–	(2.894)	(2.523)
Prêmio de seguros	–	–	(560)	(542)
Segurança e vigilância	–	–	(1.934)	(1.586)
Outros custos e despesas	(45)	(36)	(4.409)	(3.835)
	(7.682)	**(9.563)**	**(44.308)**	**(43.112)**
Custo dos imóveis vendidos e locação	–	–	(16.144)	(6.609)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(7.637)	(9.527)	(25.850)	(32.063)
Despesas tributárias	(45)	(36)	(2.314)	(4.440)

A Diretoria
Ademar Ripke Júnior – Contador – TC CRC 1SP 217.934/O-2

Publique no
Data Mercantil!
A decisão certa em todos os momentos.
Acesse nosso site pelo link abaixo ou apontando a câmera do seu celular no QRcode ao lado.
datamercantil.com.br
Contato: (11) 3361-8833
Orçamentos: comercial@datamercantil.com.br
DATA MERCANTIL São Paulo