VR Aluguéis e Serviços S.A.

CNPJ/MF nº 01.041.019/0001-49

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.

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

Ativo	2025	2024	Passivo	2025	2024
Circulante	**38.651**	**43.184**	**Circulante**	**2.003**	**15.422**
Caixa e equivalente de caixa	19.307	6.120	Fornecedores	194	167
Contas a receber – venda de imoveis	6.361	23.994	Obrigações trabalhistas	198	191
Adiantamento a fornecedores	12.852	12.948	Obrigações fiscais	1.143	3.044
Despesas antecipadas	131	122	Outras obrigações	468	12.020
Não Circulante	**54.481**	**78.720**	**Não Circulante**	**1.526**	**6.681**
Contas a receber – venda de imoveis	–	12.721	Contas a pagar com partes relacionadas	14	6.614
Imóveis a comercializar	15.204	15.204	Provisão para contingências	67	67
Contas a receber com partes relacionadas	346	346	Emprestimos e financiamentos	–	–
Impostos a recuperar	3.263	3.261	Outras contas a pagar	1.445	–
Depósitos judiciais	67	67	**Patrimônio Líquido**	**89.603**	**99.801**
Investimentos	18.882	30.421	Capital social	59.371	35.296
Imobilizado	16.719	16.700	Adiantamento para futuro aumento de capital	–	24.075
			Reservas de lucros	30.232	40.430
Total do Ativo	**93.132**	**121.904**	**Total do Passivo e Patrimônio Líquido**	**93.132**	**121.904**

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

	Capital social	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Reserva legal	Reservas de lucros	Dividendos Obrigatórios	Lucros/ (Prejuizos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**32.598**	**5.500**	**2.072**	**28.024**	**2.182**	**–**	**70.376**
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	18.575	–	–	–	–	18.575
Aumento de capital	2.698	–	–	–	–	–	2.698
Distribuição de lucros	–	–	–	(2.818)	(2.182)	–	(5.000)
Lucro líquido do exercicio	–	–	–	–	–	17.248	17.248
Constituição de reserva	–	–	863	12.289	–	(13.152)	–
Dividendos obrigatórios	–	–	–	–	–	(4.096)	(4.096)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**35.296**	**24.075**	**2.935**	**37.495**	**–**	**–**	**99.801**
Aumento de capital	24.075	(24.075)	–	–	–	–	–
Transf. de dividendos				6.607			6.607
Distribuição de lucros	–	–	–	(18.304)		–	(18.304)
Lucro líquido do exercicio	–	–	–	–	–	1.966	1.966
Constituição de reserva	–	–	99	1.400	–	(1.499)	–
Dividendos obrigatórios	–	–	–	–	–	(467)	(467)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**59.371**	**–**	**3.034**	**27.198**	**–**	**–**	**89.603**

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras *(Em milhares de reais)*

1. Contexto Operacional – A VR Aluguéis e Serviços S.A. têm como objeto social a administração de bens imóveis próprios ou de terceiros e a participação em outras sociedades comerciais, industriais, agrícolas ou civis, com recursos próprios e/ou oriundos de incentivos fiscais.

2. Apresentação das demonstrações financeiras – Base de apresentação: As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) 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. Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

3. Resumo das principais políticas contábeis – As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. **a. Caixa e equivalente 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. **b. Contas a receber:** Está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes da venda de terreno. **c. 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. **d. Imóveis a comercializar:** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescido dos custos de construção e de outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou reforma. **e. Investimentos:** Os investimentos em suas controladas em conjunto são registrados pelo método da equivalência patrimonial. Os demais investimentos são registrados pelo valor de custo, deduzidos de provisão para perdas, quando aplicável. **f. Imobilizado:** É registrado pelo valor de custo, deduzido de depreciação acumulada e da provisão para perda no valor recuperável dos bens (impairment), quando aplicável, conforme CPC 27.

4. Caixa e equivalentes de caixa	2025	2024
Bancos conta movimento	317	313
Aplicações Financeiras (*)	18.990	5.807
	19.307	**6.120**

5. Investimentos	2025	2024
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	18.882	30.165
Outros investimentos	–	256
	18.882	**30.421**

6. Patrimônio líquido – Capital social: O capital social subscrito e integralizado da Companhia em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 59.371 (R$ 35.296 em 2024), representado por 59.371.701 ações sem valor nominal, sendo 29.685.851 ações ordinárias e 29.685.850 ações preferenciais, todas de propriedade da VR Desenvolvimento de Negócios S.A. Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 1º de dezembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital no montante de R$ 24.075, mediante a capitalização de créditos registrados na rubrica Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

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

	2025	2024
Receitas operacionais líquidas	3.599	19.002
Lucro bruto	**3.599**	**19.002**
Despesas gerais e administrativas	(15.201)	(13.502)
Despesas tributárias	(1.897)	(1.622)
Resultado de equivalência patrimonial	14.100	16.385
Outras receitas (despesas) operacionais	531	(1.609)
Lucro antes do resultado financeiro	**1.132**	**18.654**
Receitas financeiras	2.348	403
Despesas financeiras	(6)	(581)
Resultado Financeiro	**2.342**	**(178)**
Resultado não operacional	**–**	1
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**3.474**	**18.477**
Imposto de renda e contribuição social	(1.508)	(1.229)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**1.966**	**17.248**

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

	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	1.966	17.248
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:		
Resultado de equivalência patrimonial	(14.100)	(16.385)
Depreciações e amortizações	1.057	1.478
Provisões para Perda	–	2.354
PIS e COFINS diferidos	(1.108)	77
Imposto de renda e contribuição social correntes provisionados	1.508	1.229
Variações nos ativos e passivos operacionais	21.770	(11.301)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**11.093**	**(5.300)**
Alienação (aquisição) de investimentos	(2.521)	(1.846)
Dividendos recebidos de investimentos	28.091	–
Alienação (aquisição) de imobilizado	(1.076)	(260)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	**24.494**	**(2.106)**
Dividendos pagos	(22.400)	(5.000)
Variações em empréstimos e financiamentos	–	(457)
Adto. p/ Futuro Aumento de Capital	–	18.575
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**(22.400)**	**13.118**
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**13.187**	**5.712**
No início do exercício	6.120	408
No fim do exercício	19.307	6.120

7. Receitas operacionais líquidas	2025	2024
Receita de locação de imóveis	3.735	3.261
Receita de venda de imóveis	–	16.461
Impostos sobre a receita (PIS/COFINS)	(136)	(720)
	3.599	**19.002**

8. Custos e despesas	2025	2024
Serviços de terceiros	(5.585)	(3.668)
Despesas com ocupação	(348)	(382)
IPTU	(1.856)	(1.527)
Depreciação	(1.056)	(1.478)
Despesas com pessoal	(1.855)	(1.699)
Manutenção e reparos	(2.813)	(2.523)
Prêmio de seguros	(557)	(538)
Segurança e vigilância	(1.934)	(1.790)
Outros custos e despesas	(1.094)	(1.519)
	(17.098)	**(15.124)**
Despesas gerais e administrativas	(15.201)	(13.502)
Despesas tributárias	(1.897)	(1.622)

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

VR Imóveis e Serviços S.A.

CNPJ/MF nº 11.725.582/0001-90

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)*

Ativo	2025	2024	Passivo	2025	2024
Circulante	**976**	**5.733**	**Circulante**	**21**	**59**
Caixa e equivalentes de caixa	744	5.417	Fornecedores	18	–
Impostos a recuperar	230	316	Obrigações fiscais	3	59
Despesas antecipadas	2	–	**Não Circulante**	**2.970**	**21.971**
			Créditos a pagar com partes relacionadas	2.948	21.948
Não Circulante	**16.222**	**17.181**	Provisão para contingências	23	23
Depósitos judiciais	23	23	**Patrimônio Líquido**	**14.207**	**884**
Investimentos	68	68	Capital social	920	920
Imobilizado	16.132	17.090	Adto. p/futuro aumento de capital	15.765	–
			Reserva legal	1.545	1.545
			Prejuízos acumulados	(4.023)	(1.581)
Total do Ativo	**17.198**	**22.914**	**Total do Passivo e Patrimônio Líquido**	**17.198**	**22.914**

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

	Capital social	Adto p/futuro aumento capital	Reserva legal	Outras reservas de lucro	Dividendos obrigatórios não distribuídos	Lucros/ prejuizos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**920**	**–**	**1.545**	**2.955**	**2.288**	**–**	**7.708**
Distribuição de dividendos	–	–	–	(1.612)	(2.288)	–	(3.900)
Prejuizo liquido do exercício	–	–	–	–	–	(2.924)	(2.924)
Absorção de prejuizos	–	–	–	(1.343)	–	1.343	–
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**920**	**–**	**1.545**	**–**	**–**	**(1.581)**	**884**
Adiantamento futuro aumento de capital	–	**15.765**	–	–	–	–	15.765
Prejuizo liquido do exercício	–	–	–	–	–	(2.442)	(2.442)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**920**	**15.765**	**1.545**	**–**	**–**	**(4.023)**	**14.207**

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras *(Em milhares de reais)*

1. Contexto Operacional – A VR Imóveis e Serviços S.A. tem como objeto social a administração de bens imóveis próprios ou de terceiros e a participação em outras sociedades comerciais, industriais, agrícolas ou civis, com recursos próprios e/ou oriundos de incentivos fiscais.

2. Apresentação das demonstrações financeiras – Base de apresentação: As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, emanadas da Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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. Imobilizado:** Os bens do ativo imobilizado são registrados pelo custo histórico, deduzidos da depreciação acumulada e de eventuais perdas por redução ao valor recuperável. Bens adquiridos em combinação de negócios são avaliados pelo valor justo na data da aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada ativo, e reconhecida no resultado. Métodos, vidas úteis e valores residuais são revisados sempre que houver indícios de mudanças relevantes nas operações da empresa. **c. 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	2025	2024
Bancos conta movimento	7	7
Aplicações financeiras	737	5.410
	744	**5.417**

5. Imobilizado	2025	2024
Terrenos	726	726
Imóveis concluídos	23.946	23.946
Depreciação acumulada (4% a.a.)	(8.540)	(7.582)
Total	**16.132**	**17.090**

6. Partes relacionadas – Em 31 de dezembro de 2025, a empresa apresenta saldo de R$ 2.948 (em 2024 R$ 21.948) referente a operações de mútuo com partes relacionadas. Essas transações foram realizadas em condições compatíveis com as praticadas no mercado.

7. Patrimônio líquido – Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o capital social subscrito e integralizado é de R$ 919.735 representado por 44.557.380 ações nominativas e sem valor nominal, das quais 22.278.690 são ações ordinárias e 22.278.690 são ações preferenciais. **Adiantamento para futuro aumento de capital:** Em 2025, os acionistas realizaram adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) no montante total de R$ 15.765, elevando o saldo acumulado dessa rúbrica em 31 de dezembro de 2025 para esse mesmo valor.

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

	2025	2024
Receitas operacionais líquidas	927	1.375
Lucro bruto	**927**	**1.375**
Despesas gerais e administrativas	(3.664)	(4.721)
Despesas tributárias	(15)	(2)
Prejuízo antes do resultado financeiro	**(2.751)**	**(3.348)**
Receitas financeiras	311	779
Despesas financeiras	(1)	(1)
Resultado financeiro	310	778
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	**(2.442)**	**(2.570)**
Imposto de renda e contribuição social	–	(354)
Prejuízo líquido do exercício	**(2.442)**	**(2.924)**

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

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do exercício	(2.442)	(2.924)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:		
Depreciações e amortizações	958	958
Variações nos ativos e passivos operacionais:	45	(2.784)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(1.438)**	**(4.750)**
Adto. p/ futuro aumento de capital	15.765	–
Redução partes relacionadas	(19.000)	–
Dividendos pagos	–	(3.900)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos:	**(3.235)**	**(3.900)**
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**(4.674)**	**(8.650)**
Caixa e equivalentes de caixa:		
No inicio do exercício	5.417	14.067
No final do exercício	744	5.417

8. Receitas operacionais líquidas	2025	2024
Receita de locação de imóveis	890	890
Receita de venda de imóveis	34	537
Impostos sobre a receita (PIS/COFINS/Créditos)	3	(52)
	927	**1.375**

9. Despesas gerais e administrativas	2025	2024
Despesas de serviços de terceiros	(953)	(3.560)
Depreciação acumulada	(958)	(957)
Despesas com doações	(1.750)	(200)
Outras despesas	(3)	(4)
	(3.664)	**(4.721)**

10. Resultado financeiro	2025	2024
Rendimento de aplicações financeiras	295	752
Remuneração de impostos	16	27
	311	**779**

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

Documento assinado e certificado digitalmente Conforme MP 2.200-2 de 24/08/2001Confira ao lado a autenticidade

A publicação acima foi realizada e certificada no dia 23/10/2026

ICP Brasil

Acesse a página de **Publicações Legais** no site do **Jornal Data Mercantil**, apontando a câmera do seu celular no QR Code, ou acesse o link: **www.datamercantil.com.br/publicidade_legal**