

CRÉDITO REAL IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS S.A. CNPJ/MF 92.691.336/0001-66 - NIRE 43 3 0001535 1

Relatório da Administração 2025

Aos Senhores Acionistas, Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração do Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A. apresenta-lhes o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras. O planejamento do ano de 2025 foi definido para a busca da eficiência operacional e o desenvolvimento dos mercados que estamos presentes. A execução do plano foi direcionada para a otimização da estrutura física, despesas de pessoal e de serviços. A agência Floresta, onde centralizávamos a operação de locação foi integralmente transferida para a agência Carlos Gomes (Porto Alegre) e a agência Paulista (São Paulo) foi fechada, visando redução de custos. Além destas providências, a empresa efetuou uma reorganização na unidade de negócios de franquias, visando sua melhor performance, entrega de serviços atualizados e otimização de despesas. Neste diapasão e com base na metodologia OKR, implantada em 2024, foram identificadas oportunidades de otimização da equipe de gestão média, resultando na redução de 8 gerências. Ainda impactados pelos reflexos da enchente e a reestruturação do negócio, o desempenho comercial ficou ligeiramente abaixo do previsto, demandando maior atenção da gestão.

Acompanhamento de gestão: Diante do cenário, esforços de produtividade foram direcionados para os serviços de maior margem e na redução de serviços de terceiros. Com o aumento da inadimplência, amplamente divulgado pela imprensa, a empresa buscou alternativas de serviços de fiança onerosa e garantias de empresas terceiras, para novos contratos de locação, reduzindo a exposição ao risco. A rede de franquias Crédito Real foi otimizada, conforme planejado, e finalizou o ano com 130 franquias em operação. Os serviços de condomínios foram os menos impactados durante o exercício, restando observação sobre o alto nível de competição neste mercado. Uma série de iniciativas de automação e uso de inteligência artificial foram levadas em frente e a empresa se encontra atualizada tecnicamente com as últimas tendências tecnológicas. Visando redução da despesa financeira, foi realizado aporte de capital complementar no valor de R\$ 8.500.000 para quitação de compromissos de curto prazo e capital de giro. Pelo sexto ano consecutivo a empresa é agraciada com o reconhecimento em gestão de pessoas através da certificação GPTW ("Great Place to Work") e recebeu o Selo de Excelência em Franchising, concedido pela ABF. Planejamento estratégico: Para o ano de 2026, foi estabelecido, em conjunto com o Conselho de Administração, o direcionamento estratégico para eficiência operacional e o desenvolvimento dos mercados que já estamos presentes, objetivando o crescimento sustentável da operação. Governança: O modelo de Governança adotado segue estável, realizando acompanhamento constante dos resultados alcançados em relação às metas traçadas, revisando o planejamento e ajustando o curso sempre que necessário, fortalecendo nossos diferenciais competitivos no processo de gestão da Companhia. A diretoria.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Balanco Patrimonial dos Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em reais). Table with columns for Ativo Circulante, Não Circulante, and Total do Ativo, split into Controladora and Consolidado for 2025 and 2024.

Demonstração do Resultado - (Valores expressos em reais). Table showing Receita Líquida dos Serviços, Lucro Bruto, Despesas Operacionais, and Resultado Atribuído aos Sócios for 2025 and 2024.

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 - (Valores expressos em reais). Table detailing changes in equity components like Capital Social, Reservas, and Lucros.

Fluxo de Caixa Indireto - (Valores expressos em reais). Table showing Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais, Investimentos, and Financeiras for 2025 and 2024.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis referente aos Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 - (Valores expressos em reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL: A Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A. é uma Companhia anônima de capital fechado, com sede no Rio Grande do Sul, Capital. A companhia tem por finalidade principal a administração por conta de terceiros mediante comissão, com ou sem "del credere" de propriedades urbanas, suburbanas e rurais e a administração de condomínios horizontais e verticais de imóveis residenciais e não residenciais; comprar, vender, construir e incorporar imóveis; praticar a corretagem de imóveis e seguros e de outros bens; comerciar com materiais de construção e com o que mais convier concernente ao ramo. 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES: As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 15/12/1976, que dispõe sobre as Companhias por ações, Lei 11.638 de 28/12/2007 e alterações posteriores e os princípios fundamentais da contabilidade. As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com observância às disposições contidas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, de acordo com as normas do CPC e requer que a Administração da companhia faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. A demonstração consolidada inclui a controladora Crédito Real Corretora de Seguros Ltda a qual iniciou suas atividades em 02 de março de 2016, tendo por finalidade a corretagem de seguros de todos os ramos. Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras da controlada são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As demonstrações financeiras, incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Administração, cuja conclusão foi autorizada pelo Conselho de Administração em 25 de março de 2026. 3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS: a) Demonstrações Financeiras Consolidadas: As demonstrações financeiras consolidadas abrangem as demonstrações financeiras da companhia e das Companhias controladas indicadas na Nota Explicativa nº 8, e foram elaboradas com base nas normas de consolidação de balanços, NBC TG nº 36 - Demonstrações consolidadas, em conformidade com os seguintes principais aspectos: i. A Companhia e sua Companhia controlada adotam práticas contábeis uniformes para registro de suas operações e avaliação dos elementos patrimoniais; e ii. Os saldos de operações entre as empresas consolidadas estão devidamente eliminados, bem como as participações recíprocas, e estão excluídos do patrimônio líquido e da participação dos acionistas controladores. As participações de acionistas não controladores estão classificadas no patrimônio líquido na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas. b) Instrumentos Financeiros: A Companhia reconhece os recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. A Companhia possui aplicações financeiras e recebíveis como ativos financeiros não derivativos. A Companhia reconhece passivos financeiros inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar, reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. c) Caixa e equivalentes de caixa: Compõe este grupo o saldo de caixa, bancos contas corrente e aplicações financeiras, registradas pelo custo de aquisição atualizado pelo indexador e/ou taxa de juros efetiva e saldo de liquidez imediata. d) Crédito com clientes: Os créditos a receber de clientes correspondem a encargos pagos antecipadamente para posterior recebimento e são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação. E constituída uma provisão para perdas estimadas quando existe uma evidência objetiva de que a companhia poderá vir a não receber todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber. e) Investimentos: Os demais investimentos são avaliados pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para estimativas de perdas, quando aplicável. f) Imobilizado: Os itens do imobilizado são avaliados pelo custo histórico de aquisição, menos a depreciação acumulada e quaisquer perdas não recuperáveis, providenciando laudos, se necessário para ajuste ao valor justo ou custo atribuído. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para que o item específico tenha o uso pretendido. A depreciação é reconhecida de modo a alocar o custo dos ativos menos os seus valores residuais ao longo de sua vida útil estimada, utilizando-se o método linear. As taxas anuais de depreciação estão demonstradas na nota explicativa 6. O valor contábil de um ativo é imediatamente reduzido para seu valor recuperável se o valor contábil estimado for maior do que o valor recuperável por uso ou venda. g) Intangível: Ativos intangíveis são saldos remanescentes de investimentos em controladas incorporadas em exercícios anteriores e dispêndios realizados com aquisição de carteiras de clientes de outras Companhias, como registros de marcas e patentes, softwares de computador adquiridos e reconhecidos pelo custo, menos a amortização acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável. São amortizados em função do correspondente benefício econômico e ou ao longo de sua vida útil estimada de cinco a dez anos, utilizando-se o método linear. O ágio por expectativa de rentabilidade futura não é amortizado e tem o seu valor recuperável testado, anualmente visando ao CPC 01 teste de recuperabilidade. h) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (Impairment): A administração da companhia revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável efetivo. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para recuperação, ajustando-se o valor contábil líquido dos ativos ao valor recuperável (impairment), em contrapartida do resultado. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. i) Fornecedores: As contas a pagar aos fornecedores e outras são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e,

subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. j) Débito com clientes: Correspondem a saldos credores e devedores de condomínios comitentes bem como valores de caução e outros, e são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação e mensurados pelo custo, corrigidos conforme contrato. k) Provisões: As provisões de forma geral e específicas de indenizações locatícias são reconhecidas quando a companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; quando é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e quando o valor possa ser estimado com segurança. l) Financiamentos: Os empréstimos e financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação pelo valor recebido do banco, incluindo os custos de transação e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado e avaliados ao valor justo. As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo ou financiamento de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras. m) Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos: O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados com base no lucro real e lucro presumido tributável, às alíquotas estabelecidas respectivamente, nos termos da legislação fiscal vigente. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias e sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social e apresentados no não circulante conforme sua natureza e expectativa de realização. n) Demais ativos, passivos circulantes e não circulantes: Um ativo é reconhecido no balanço 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 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 no futuro. o) Reconhecimento de receitas: A receita de serviços é reconhecida quando são realizados e com anuência do cliente. A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, líquida de descontos, abatimentos, devoluções e impostos incidentes. Geralmente as receitas são reconhecidas no resultado pelo montante equivalente ao valor das notas fiscais emitidas. As demais receitas são sempre reconhecidas pelo regime de competência. p) Ajuste a valor presente de ativos e passivos: Os ativos e passivos monetários não circulantes e os circulantes quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, são ajustados ao valor presente com o intuito de reconhecê-los em conformidade com o regime de competência dos exercícios. q) Ativos e passivos contingentes: O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas são efetuados da seguinte forma: Ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração da companhia possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos. Passivos contingentes são reconhecidos contabilmente levando-se em conta a opinião da assessoria jurídica, a natureza das demandas, a similaridade com outros processos, a complexidade do posicionamento de tribunais, entre outras análises da Administração da Companhia, sempre que as perdas forem avaliadas como prováveis.

4. IMOBILIZADO: a) Composição: Table showing Taxa anual de depreciação, Custo corrigido, Depreciação acumulada, Total for Móveis e utensílios, Beneficiária em imóveis de terceiros, Equipamentos Comunicação, Equipamentos processamento dados, Máquinas Equipamentos for 2025 and 2024.

b) Movimentação: Table showing Saldo em 31/12/2023, Adições, Depreciação anual, Baixas, Depreciação anual for Móveis e Utensílios, Beneficiárias em Imóveis, Equip. de Comunic., Equip. de Proc. e Dados, Máq. e Equip. for 2025 and 2024.

5. INTANGÍVEL: a) Composição: Table showing Valores contábeis de: Aquisição de carteiras, Ágio na aquisição de investimentos, Reconhecimento Carteira de Clientes, Marcas e patentes, Direito de uso for 2025 and 2024.

b) Movimentação: Table showing Saldo em 31/12/2023, Adições, Amortização anual, Saldo em 31/12/2024, Adições, Amortização anual for Aquisição de carteiras, Ágio na aquisição de investimento, Marcas e patentes, Direito de uso, Total for 2025 and 2024.

6. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS: A Companhia é controladora da Crédito Real Corretora de Seguros Ltda, constituída no Brasil, e detém 99,00% das ações da sociedade, equivalentes a R\$ 118.800,00 (cento e dezoito mil e oitocentas reais). As principais transações com partes relacionadas foram feitas de acordo com as condições previstas em contrato: (i) tanto as transações de venda quanto aos serviços de corretagem, os quais são negociados e os prazos de pagamento suportam a necessidade de capital de giro e as margens de mercado. (ii) os saldos de contas a pagar com as partes relacionadas referem-se a reembolso de despesas, que em geral são realizados dentro do próprio mês de origem. As seguintes transações foram efetuadas com partes relacionadas: Múltiplo no montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO: a) Capital social: O capital subscrito e integralizado é de R\$ 63.685.586,66 (sessenta e três milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e seis reais e sessenta e seis centavos) divididos em 7.412 ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, pertencentes quase na sua totalidade a pessoas físicas residentes no Brasil.

8. INSTRUMENTOS FINANCEIROS: A companhia mantém operações com instrumentos financeiros tradicionais (aplicações financeiras, créditos e empréstimos). Os instrumentos financeiros ativos e passivos constantes no balanço patrimonial estão registrados a valores contábeis, os quais se aproximam dos valores justos. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possuía nenhum instrumento financeiro derivativo e não efetuou aplicações de caráter especulativo ou quaisquer outros ativos de risco.

9. EVENTOS SUBSEQUENTES: A Companhia esclarece que, em consonância com o disposto na NBC TG 24 - Eventos Subsequentes, que, não identificamos nenhum evento subsequente e que necessite de maior destaque.

Porto Alegre, RS, 25 de março de 2026. CARLOS EDUARDO RUSCHEL - CPF nº 451.662.500-87 - Diretor Superintendente. EVALDO DOMBROWSKI LEAL - CPF 164.774.050-91 - Diretor Administrativo Financeiro. JOEL DE MATOS CARDOSO - CPF nº 502.296.990-49 - ContadorCRC/RS nº 051305/O-5



Caderno JC Contabilidade. Toda quarta-feira, no Jornal do Comércio

Assine agora logo with QR code and JC logo