

PUBLICIDADE LEGAL

CRÉDITO REAL IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS S.A. CNPJ/MF 92.691.633/0001-66 - NIRE 43 30015315

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\$ 5.500.000 para quitação de compromissos de curto prazo e capital de giro. Pelo sexto ano consecutivo a empresa é agraciada com o reconhecimento na 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)				
ATIVO	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
CIRCULANTE				
Caixa e equivalentes de caixa.....	6.666.261	4.101.601	6.674.391	4.120.448
Contas a receber.....	35.816.120	27.318.419	35.816.270	27.318.859
Impostos a recuperar.....	2.903.889	2.508.727	2.903.907	2.508.809
Outras contas a receber.....	3.425.229	4.040.521	3.417.694	4.036.003
Total do Ativo Circulante.....	48.411.499	37.969.268	48.812.262	37.984.119
NÃO CIRCULANTE				
Realizável a Longo Prazo.....	30.851.214	28.363.041	30.851.214	28.363.041
Depósitos judiciais.....	988.737	1.171.544	988.737	1.171.544
Títulos de capitalização.....	1.428.191	1.554.039	1.428.191	1.554.039
Tributos diferidos.....	27.749.272	25.637.458	27.749.272	25.637.458
Outros Recebíveis.....	685.014	-	685.014	-
Outros investimentos.....	60.003	60.003	60.003	60.003
Investimentos em controladas.....	118.800	118.800	-	-
Imobilizado.....	3.498.730	4.069.069	3.498.730	4.069.069
Intangível.....	100.869.621	101.818.354	100.869.621	101.818.354
Total do Ativo Não Circulante.....	135.398.368	134.429.267	135.279.568	134.310.467
TOTAL DO ATIVO.....	184.209.867	172.398.535	184.091.830	172.294.586

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 - (Valores expressos em reais)									
Descrição	Capital Social		Reserva de Capital		Reserva de Lucros		Lucros (Prejuízos) Acumulados	Participação de Não Controladores	Total do Patrimônio Líquido
	Subscrito	A Integralizar	Correção Monetária	Doações e Subvenções	Reserva Legal	Reserva Especial			
Saldo em 31.12.2023 ...	35.000.000	-	236	6.646	141.803	134.713	68.144	9.985	35.361.527
Prejuízo do Exercício.....	-	-	-	-	-	-	-	(8.174.349)	(8.174.349)
Dividendos pagos.....	-	-	-	-	-	-	-	4.563	(14.502)
Aumento de Capital.....	30.000.000	-	-	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000
Capital a Integralizar.....	-	(10.000.000)	-	-	-	-	-	-	(10.000.000)
Reserva Legal.....	-	-	-	-	(141.803)	-	-	-	141.803
Reserva Estatutária.....	-	-	-	-	-	(134.713)	-	-	134.713
Reserva Especial.....	-	-	-	-	-	(68.144)	-	-	68.144
Saldo em 31.12.2024 ...	65.000.000	(10.000.000)	236	6.646	-	-	-	46	47.172.676
Prejuízo do Exercício.....	-	-	-	-	-	-	-	7.610	(6.135.672)
Dividendos pagos.....	-	-	-	-	-	-	-	(7.579)	(7.579)
Capital Integralizado.....	-	8.685.587	-	-	-	-	-	8.685.587	8.685.587
Saldo em 31.12.2025 ...	65.000.000	(1.314.413)	236	6.646	-	-	-	76	49.715.011

Demonstração do Resultado - (Valores expressos em reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita Líquida dos Serviços.....	88.723.958	88.456.665	88.769.406	88.579.104
Custo dos serviços prestados.....	(67.275.503)	(67.664.728)	(67.308.513)	(67.664.728)
Lucro Bruto.....	21.448.455	20.791.937	21.460.893	20.914.376
Despesas Operacionais.....	(21.759.454)	(24.510.588)	(21.759.454)	(24.617.357)
Gerais e administrativas.....	(31.127.243)	(28.873.845)	(31.127.243)	(28.887.785)
Comerciais.....	(1.613.383)	(1.249.080)	(1.613.383)	(1.249.080)
Depreciações e Amortizações.....	(1.873.703)	(1.983.458)	(1.873.703)	(1.983.458)
Outras rec. (despesas) operacionais.....	12.854.875	7.595.795	12.854.875	7.502.966
Prejuízo Operac. Antes do Resultado Financeiro e dos Impostos.....	(310.999)	(3.718.650)	(298.561)	(3.702.981)
Resultado Financeiro.....	(7.951.630)	(7.649.133)	(7.952.720)	(7.650.166)
Receitas financeiras.....	5.729.110	5.691.004	5.729.110	5.691.004
Despesas financeiras.....	(13.680.740)	(13.340.137)	(13.681.830)	(13.341.170)
Participação nos Lucros das Empresas Investidas por Equivalência Patrimonial.....	7.534	4.518	-	-
Prejuízo Antes do IR e da Contrib. Social.....	(8.255.095)	(11.363.266)	(8.251.281)	(11.353.147)
Imposto de Renda e Contribuição Social ..	2.114.814	3.184.354	2.108.075	3.174.281
Diferidos.....	1.111.814	3.184.354	1.111.814	3.184.354
Prejuízo do Exercício.....	(6.143.281)	(8.178.912)	(6.143.205)	(8.178.866)
Resultado Atribuído aos:				
Sócios controladores.....	-	-	(6.143.281)	(8.178.912)
Sócios não controladores.....	-	-	76	46
Lucro Líquido do Exercício.....	7.412	7.412	(6.143.205)	(8.178.866)
Ações em circulação no final do exercício	7.412	7.412	-	-
Lucro líq. p/ lote de mil ações do capital social	(828,83)	(1.103,47)	-	-

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 - (Valores expressos em reais)									
Descrição	Capital Social		Reserva de Capital		Reserva de Lucros		Lucros (Prejuízos) Acumulados	Participação de Não Controladores	Total do Patrimônio Líquido
	Subscrito	A Integralizar	Correção Monetária	Doações e Subvenções	Reserva Legal	Reserva Especial			
Saldo em 31.12.2023 ...	35.000.000	-	236	6.646	141.803	134.713	68.144	9.985	35.361.527
Prejuízo do Exercício.....	-	-	-	-	-	-	-	(8.174.349)	(8.174.349)
Dividendos pagos.....	-	-	-	-	-	-	-	4.563	(14.502)
Aumento de Capital.....	30.000.000	-	-	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000
Capital a Integralizar.....	-	(10.000.000)	-	-	-	-	-	-	(10.000.000)
Reserva Legal.....	-	-	-	-	(141.803)	-	-	-	141.803
Reserva Estatutária.....	-	-	-	-	-	(134.713)	-	-	134.713
Reserva Especial.....	-	-	-	-	-	(68.144)	-	-	68.144
Saldo em 31.12.2024 ...	65.000.000	(10.000.000)	236	6.646	-	-	-	46	47.172.676
Prejuízo do Exercício.....	-	-	-	-	-	-	-	7.610	(6.135.672)
Dividendos pagos.....	-	-	-	-	-	-	-	(7.579)	(7.579)
Capital Integralizado.....	-	8.685.587	-	-	-	-	-	8.685.587	8.685.587
Saldo em 31.12.2025 ...	65.000.000	(1.314.413)	236	6.646	-	-	-	76	49.715.011

Fluxo de Caixa Indireto - (Valores expressos em reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais.....	(6.143.281)	(8.178.912)	(6.143.205)	(8.174.349)
Resultado Líquido do Exercício.....	7.412	7.412	7,412	7,412
Depreciações e amortizações.....	3.135.843	3.127.096	3.135.843	3.127.096
Provisão para contingências líquida.....	-	(1.446.546)	-	(1.446.546)
Provisão Perdas Estimadas com Clientes.....	247.378	3.188.564	247.378	3.188.564
Tributos diferidos.....	(2.111.815)	(3.184.354)	(2.111.815)	(3.184.354)
Perdas com recebíveis.....	10.527	(143.740)	10.527	(143.740)
Rebaix de Investimentos.....	84.341	(10.000)	84.341	(10.000)
Reversão de provisões p/contingências líquidas	(27.404)	(1.446.546)	(27.404)	(1.446.546)
Recuperação Judicial de Despesas.....	(1.032.675)	-	(1.032.675)	-
(-) Lucro Líquido Ajustado.....	(5.837.086)	(6.647.892)	(5.837.010)	(6.643.329)
Aumento/Redução nas Contas:				
Operacionais.....	(8.585.139)	1.271.259	(8.584.849)	1.270.820
Aumento (Redução) de Impostos a recuperar....	(395.163)	380.070	(395.098)	380.264
Aumento (Redução) de outras contas a receber....	698.213	(1.604.927)	698.213	(1.586.443)
Aumento (Redução) de Depósitos Judiciais.....	182.807	(238.796)	182.807	(238.796)
Aumento (Redução) de Títulos de Capital. a LP...	125.848	(203.279)	125.848	(203.279)
Passivas				
Aumento (Redução) de Fornecedores.....	(1.838.457)	(7.791.092)	(1.840.656)	(7.803.332)
Aumento (Redução) de Obrig. c/cond. e locatários	2.268.782	6.258.994	2.268.782	6.258.994
Aumento (Redução) de Obrig. tributárias CP e LP	795.661	(237.937)	793.705	(240.474)
Aumento (Redução) de Obrig. trabalhistas e sociais	(77.344)	355.520	(77.344)	355.520
Aumento (Redução) de Obrigações estatutárias.....	-	(2.496)	-	-
Aumento (Redução) de Outras Obrigações.....	(67.631)	(824.895)	(67.610)	(824.895)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	(12.729.508)	(9.282.975)	(12.735.708)	(9.282.975)
Aumento (Redução) de Investimentos.....	4.517	-	-	-
Aumento Imobilizado.....	(206.235)	(358.848)	(206.235)	(358.848)
Aumento Intangível.....	(1.165.815)	(447.209)	(1.165.815)	(447.209)
Caixa Líquido Gerado - Ativ. de Investimentos.....	(1.367.532)	(806.057)	(1.372.050)	(806.057)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos				
Emprestimos e Financiamentos.....	7.976.114	(8.808.822)	7.976.114	(8.808.822)
Com Sócios:				
Aumento de Capital.....	8.685.587	20.000.000	8.685.587	20.000.000
Caixa Líq. Consumido - Ativ. de Financiamentos	16.661.701	11.191.178	16.661.701	11.191.178
Aumento/Redução Caixa e Equiv. de Caixa.....	2.564.600	1.102.146	2.553.943	1.110.171
Saldo de Caixa Início do Período.....	4.101.601	2.999.455	4.120.448	3.100.277
Saldo de Caixa Final do Período.....	6.666.261	4.101.601	6.674.391	4.120.448

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 reconhecimentos de receitas. A receita de serviços é reconhecida quando são realizados e com anuidade 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 no posicionamento de tribunais, entre outras análises da Administração da Companhia, sempre que as perdas forem avaliadas como prováveis.

4. IMOBILIZADO:

a) Composição:

	2025		2024	
	Taxa anual de depreciação	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Total
Móveis e utensílios.....	15%	1.870.687	(1.540.442)	330.245
Benefitoria em imóveis de terceiros.....	15%	6.054.465	(4.338.243)	1.716.222
Equipamentos Comunicação.....	10%	587.980	(495.865)	92.115
Equipamentos processamento dados.....	20%	2.901.586	(2.012.558)	889.028
Máquinas Equipamentos.....	10%	1.252.445</		