

Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

Relatório da Administração

Senhores acionistas

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

São Paulo, 23 de abril de 2024.

A Administração.

Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Conteúdo

Balanço Patrimonial	4
Demonstração do Resultado do Exercício	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	6
Demonstrações dos Fluxos de Caixa	7
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	8 - 10

Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)

ATIVO	Nota	2023	2022
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	440.422	64.351
Impostos a Compensar	5	502	68
Estoque de Imóveis	6	48.066.141	36.044.868
Total do Ativo Circulante		48.507.065	36.109.288
Ativo Não Circulante			
Clientes		-	-
Total do Ativo Não Circulante		-	-
Total do Ativo		48.507.065	36.109.288
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Fornecedores	7	126.761	51.359
Obrigações Tributárias	8	17.090	2.541
Débitos com Pessoas Ligadas	9	-	28.405.971
Outras Contas a pagar	10	1.110.846	7.749.750
Total do Passivo Circulante		1.254.697	36.209.620
Passivo Não Circulante			
Outras Contas a pagar	10	14.702.260	-
Total do Passivo Não Circulante		14.702.260	-
Patrimônio líquido			
Capital Social Subscrito	11	55.000.000	5.000
Capital Social a Integralizar	11	(22.102.134)	-
Resultados Acumulados		(347.758)	(105.332)
Total do Patrimônio Líquido		32.550.108	(100.332)
Total do Passivo		48.507.065	36.109.288

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(=) Receita líquida		-	-
(-) Custo das Unidades Vendidas		-	-
(=) Resultado bruto operacional		<u>-</u>	<u>-</u>
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
(-) Despesas administrativas		(125.909)	(12.119)
(-) Despesas Comerciais		-	-
(-) Despesas tributárias		(125.583)	(92.939)
(+) Outras receitas e despesas		<u>4.317</u>	<u>-</u>
Total das despesas e receitas operacionais		<u>(247.176)</u>	<u>(105.058)</u>
(=) Resultado antes das operações financeiras		(247.176)	(105.058)
(-) Despesas financeiras		(1.749)	(1.105)
(+) Receitas financeiras		<u>7.892</u>	<u>1.052</u>
Resultado financeiro líquido		<u>6.142</u>	<u>(53)</u>
(=) Resultado antes das provisões tributárias		<u>(241.033)</u>	<u>(105.111)</u>
(-) Impostos sobre o lucro		(1.392)	(222)
(=) Resultado Líquido do Exercício		<u>(242.425)</u>	<u>(105.332)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)

Descrição	Capital Social Subscrito	Capital Social a Integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos em 31/12/2022	5.000	-	-	-	(105.332)	(100.332)
Aumento do Capital Social	54.995.000	(54.995.000)	-	-	-	-
Integralização do Capital Social	-	32.892.866	-	-	-	32.892.866
Resultado do Exercício	-	-	-	-	<u>(242.425)</u>	<u>(242.425)</u>
Saldos em 31/12/2023	55.000.000	(22.102.134)	-	-	(347.758)	32.550.108

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(242.425)	(105.332)
Varição em ativos e passivos operacionais		
Estoque de Imóveis	(12.021.273)	(36.044.868)
Impostos a Compensar	(434)	(68)
Fornecedores	75.403	51.359
Obrigações tributárias	14.550	2.541
Outras Contas a Pagar	-	-
Clientes a receber	-	-
Adiantamento a Fornecedores	-	-
Outros Créditos	-	-
Provisões Diversas	-	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(12.174.180)	(36.096.370)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento do Capital Social	32.892.866	5.000
Constituição Reserva de Capital	-	-
Débitos com Pessoas Ligadas	(28.405.971)	28.405.971
Empréstimos e Financiamentos	8.063.355	7.749.750
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	12.550.250	36.160.721
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	376.071	64.351
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	64.351	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	440.422	64.351

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)

1. Contexto Operacional

A Companhia é uma sociedade de propósito específico, constituída em 28 de julho de 2017 e tem por objeto social a compra venda de imóveis próprios, incorporações imobiliárias, formação de loteamentos e a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, o desenvolvimento, bem como a futura incorporação imobiliária e comercialização, a eventual obtenção de financiamento para produção, o recebimento de valores correspondentes, o cumprimento das obrigações perante a entidade financiadora e os adquirentes, de empreendimentos Imobiliários, e a locação de imóveis próprios e de terceiros decorrentes do aludido empreendimento. Para a consecução do objeto social, a Companhia poderá conduzir as operações em nome próprio ou de terceiros.

2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia, inclusive as notas explicativas, estão apresentadas em reais, exceto quando indicadas de outra forma. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos vigentes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A moeda funcional da Companhia é o Real. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que estavam em vigor em 31/12/2023.

3. Principais práticas contábeis adotadas:

A companhia observa o princípio contábil da competência para o registro de suas transações, combinado ainda com as seguintes práticas contábeis:

- a)** Base de mensuração – As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico;
- b)** Apresentação das contas – Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após o exercício seguinte à data das demonstrações financeiras são considerados como não circulantes;
- c)** Caixa e equivalentes de caixas - Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de curto prazo da companhia, e não para investimentos com outros propósitos.
- d)** Contas a receber – As contas a receber de clientes são oriundas da venda de unidades imobiliárias e ocorreram no curso normal das atividades da entidade;
- e)** Estoques – Inclui terrenos e os gastos com aquisição de terrenos, vinculados ao empreendimento;
- f)** Passivo circulante e não circulante – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação;

4. Caixa e Equivalentes de Caixa:

Descrição	2023	2022
Bancos Conta Movimento	20	10
Aplicações Financeiras	440.402	64.341
Caixa e Equivalente de Caixas	440.422	64.351

5. Impostos a Compensar

Descrição	2023	2022
Imposto de renda retido na fonte	502	68
Impostos a Compensar	502	68

6. Estoque de Imóveis

Descrição	2023	2022
Estoque de Imóveis	48.066.141	36.044.868

7. Fornecedores

Descrição	2023	2022
Fornecedores nacionais	126.761	51.359

8. Obrigações tributárias

Descrição	2023	2022
IRRF	4.662	1.497
IRPJ	0	0
CSLL	490	2
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	11.939	1.042
Obrigações tributárias	17.090	2.541

9. Débitos com pessoas ligadas

Descrição	2023	2022
Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda	0	28.405.971
Débitos com pessoas ligadas	0	28.405.971

10. Outras contas a pagar

Descrição	2023	2022
Imóveis a pagar	1.110.846	7.749.750
Permutas a pagar	14.702.260	0
Outras contas a pagar	15.813.106	7.749.750
<hr/>		
Circulante	1.110.846	7.749.750
Não Circulante	14.702.260	0

11. Capital Social

O Capital Social subscrito é de R\$ 55.000.000, representado por 55.000.000 de Ações Ordinárias Nominativas, sem valor nominal.

São Paulo, 23 de abril de 2024

RODRIGO CHAMMAS YUNES
CPF: 291.970.688-88

MARIO BARONE JUNIOR
CONTADOR - CRC 1SP 191.714/O-8
CPF: 078.401.388-88