

Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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 à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras - Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração dos Fluxos de Caixa e Notas Explicativas - referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Atenciosamente,

São Paulo, 02 de abril de 2025.

A Administração.

Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)

ATIVO	Nota	2024	2023
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	19.614.005	440.422
Adiantamento a fornecedores	5	343.279	-
Impostos a Compensar	6	556.756	502
Estoque de Imóveis	7	41.218.613	48.066.141
Total do Ativo Circulante		61.732.653	48.507.065
Ativo Não Circulante			
Clientes		-	-
Total do Ativo Não Circulante		-	-
Total do Ativo		61.732.653	48.507.065
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Fornecedores	8	107.636	126.761
Obrigações Tributárias	9	858.106	17.090
Outras Contas a pagar	10	14.499.075	1.110.846
Total do Passivo Circulante		15.464.816	1.254.697
Passivo Não Circulante			
Outras Contas a pagar	10	9.437.129	14.702.260
Total do Passivo Não Circulante		9.437.129	14.702.260
Patrimônio Líquido			
Capital Social Subscrito	11	55.000.000	55.000.000
Capital Social a Integralizar	11	(14.056.134)	22.102.134
Resultados Acumulados		(4.113.157)	(347.758)
Total do Patrimônio Líquido		36.830.708	32.550.108
Total do Passivo		61.732.653	48.507.065

Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(=) Receita líquida		23.144.075	-
(-) Custo das Unidades Vendidas		(24.453.281)	-
(=) Resultado bruto operacional		(1.309.206)	-
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
(-) Despesas administrativas		(131.538)	(125.909)
(-) Despesas Comerciais		(1.882.637)	-
(-) Despesas tributárias		(313.577)	(125.583)
(+) Outras receitas e despesas		-	4.317
Total das despesas e receitas operacionais		(2.327.752)	(247.176)
(=) Resultado antes das operações financeiras		(3.636.958)	(247.176)
(-) Despesas financeiras		(3.165)	(1.749)
(+) Receitas financeiras		263.460	7.892
Resultado financeiro líquido		260.296	6.142
(=) Resultado antes das provisões tributárias		(3.376.662)	(241.033)
(-) Impostos sobre o lucro		(388.738)	(1.392)
(=) Resultado Líquido do Exercício		(3.765.400)	(242.425)

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 2024 E 2023 (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)	5.000
Aumento do Capital Social	54.995.000	(54.995.000)	-	-	-	-
Integralização do Capital Social	-	32.892.866	-	-	-	32.892.866
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(242.425)	(242.425)
Saldos em 31/12/2023	55.000.000	(22.102.134)	-	-	(347.758)	32.550.108
Integralização do Capital Social	-	8.046.000	-	-	-	8.046.000
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(3.765.400)	(3.765.400)
Saldos em 31/12/2024	55.000.000	(14.056.134)	-	-	(4.113.157)	36.830.708

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 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(3.765.400)	(242.425)
Varição em ativos e passivos operacionais		
Estoque de Imóveis	6.847.529	(12.021.273)
Impostos a Compensar	(556.254)	(434)
Fornecedores	(19.127)	75.403
Obrigações tributárias	841.016	14.550
Outras Contas a Pagar	14.308.398	-
Clientes a receber	-	-
Adiantamento a Fornecedores	(343.279)	-
Outros Créditos	-	-
Provisões Diversas	291.290	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	17.604.174	(12,174,180)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento do Capital Social	8.046.000	32.897.866
Constituição Reserva de Capital	-	-
Débitos com Pessoas Ligadas	-	(28.405,971)
Empréstimos e Financiamentos	(6.476.591)	8.063.355
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	1.569.409	12.550.250
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	19.173.583	376.071
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	440.422	64.351
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	19.614.005	440.422

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 2024 E 2023 (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 31/12/2024.

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	2024	2023
Bancos Conta Movimento	3	20
Aplicações Financeiras	19.614.002	440.402
Caixa e Equivalente de Caixas	19.614.005	440.422

5. Créditos

Descrição	2024	2023
Adiantamentos a Fornecedores	343.279	0
Adiantamentos	343.279	0

6. Impostos a Compensar

Descrição	2024	2023
Imposto de renda retido na fonte	4.617	502
Impostos diferidos Regime Especial de Tributação - RET	552.139	0
Impostos a Compensar	556.756	502

7. Estoque de Imóveis

Descrição	2024	2023
Estoque de Imóveis	41.218.613	48.066.141

8. Fornecedores

Descrição	2024	2023
Fornecedores nacionais	107.636	126.761

9. Obrigações tributárias

Descrição	2024	2023
IRRF	2.793	4.662
IRPJ	260.304	0
CSLL	146.209	490
COFINS A RECOLHER	353.270	0
PIS A RECOLHER	76.439	0
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	14.539	11.939
ISS RETIDO A RECOLHER	1.337	0
INSS RETIDO A RECOLHER	3.215	0
Obrigações tributárias	858.106	17.090

10. Outras contas a pagar

Descrição	2024	2023
Imóveis a pagar	190.676	1.110.846
Adiantamento de clientes	14.308.398	0
Provisão para garantia	291.290	0
Permutas a pagar	9.145.838	14.702.260
Outras contas a pagar	23.936.204	15.813.106
Circulante	14.499.075	1.110.846
Não Circulante	9.437.129	14.702.260

11. Capital Social

O Capital Social subscrito é de R\$ 55.000.000,00, representado por 55.000.000 de Ações Ordinárias Nominativas, sem valor nominal.

São Paulo, 02 de abril de 2025

Assinado digitalmente por:
CRISTIANO CHAMMAS YUNES
CPF: ***.964.918-**
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 17/04/2025 16:18:51 -03:00



CRISTIANO CHAMMAS YUNES
CPF: 268.964.918-76

Assinado digitalmente por:
MARIO BARONE JUNIOR
CPF: ***.401.388-**
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 17/04/2025 16:25:05 -03:00



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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CMRDM-EDVMS-DWZ2H-HHCLV

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ CRISTIANO CHAMMAS YUNES (CPF ***.964.918-**) em 17/04/2025 16:18 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ MARIO BARONE JUNIOR (CPF ***.401.388-**) em 17/04/2025 16:25 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://app.ideiasigner.com.br/validate/CMRDM-EDVMS-DWZ2H-HHCLV>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://app.ideiasigner.com.br/validate>