

COSTA ESMERALDA EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ: 22.835.688/0001-62

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Notas	2024	2023
CIRCULANTE		16.220.224	13.631.276
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.274	12.632
Estoques	5	16.218.950	13.617.733
Despesas Pagas Antecipadamente	6	-	912
NÃO CIRCULANTE		33.800	44.200
Imobilizado	7	33.800	44.200
TOTAL DO ATIVO		16.254.024	13.675.476
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2024	2023
CIRCULANTE		1.532.772	229.073
Fornecedores	8	227.207	223.801
Contas a Pagar	8	1.302.310	1.087
Obrigações Tributárias	9	3.255	4.186
NÃO CIRCULANTE		309.157	309.157
Contas a Pagar	8	309.157	309.157
PATRIMONIO LIQUIDO		14.412.095	13.137.246
Capital Social	10.1	1.800.000	1.800.000
Reservas de Capital	10.2	13.167.689	11.879.566
Prejuízos Acumulados	10.3	(542.321)	(530.841)
Resultado do Exercício	10.3	(13.274)	(11.480)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		16.254.024	13.675.476

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
(Para o Período de 1º de Janeiro à 31 de Dezembro de 2024 e 2023)
(Valores expressos em Reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	(12.168)	(10.114)
Gerais e Administrativas	(11.312)	(9.623)
Despesas Tributárias	(856)	(490)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(12.168)	(10.114)
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(1.106)	(1.367)
Receitas Financeiras	0	1
Despesas Financeiras	(1.106)	(1.368)
RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES DO IRPJ E DA CSLL	(13.274)	(11.480)
IRPJ - Imp. de Renda Pessoa Jurídica	0	0
CSLL - Contribuição Social s/ Lucro Líquido	0	0
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(13.274)	(11.480)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2024
(Valores expressos em Reais)

	Capital Social	Reserv. p/ Futuro Aumento de Capital	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>1.800.000</u>	<u>11.226.170</u>	<u>(530.841)</u>	<u>12.495.329</u>
Reserva p/ Futuro Aumento de Capital		653.397		653.397
Prejuízo do Exercício			(11.480)	(11.480)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>1.800.000</u>	<u>11.879.566</u>	<u>(542.321)</u>	<u>13.137.246</u>
Reserva p/ Futuro Aumento de Capital		1.288.123		1.288.123
Prejuízo do Exercício			(13.274)	(13.274)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>1.800.000</u>	<u>13.167.689</u>	<u>(555.595)</u>	<u>14.412.095</u>

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - DFC (Método Indireto)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em Reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
I - FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício antes do IRPJ e CSLL	(13.274)	(11.480)
Ajustes ao Lucro		
Mais: Depreciação	10.400	7.800
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício Ajustado	<u>(2.874)</u>	<u>(3.680)</u>
(Aumento) ou Diminuição nos ativos:		
Estoques	(2.601.217)	(604.509)
Despesas do Exercício Seguinte	912	(912)
Aumento ou (Diminuição) nos passivos:		
Fornecedores	3.407	15.963
Contas a Pagar	1.301.223	229
Obrigações Sociais Trabalhistas e Tributárias	(931)	166
Caixa Proveniente das Atividades Operacionais	<u>(1.299.481)</u>	<u>(592.742)</u>
II - FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	0	(52.000)
Caixa Líquido (usado) nas Atividades de Investimento	<u>0</u>	<u>(52.000)</u>
III - FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Reservas de Capital	1.288.123	653.397
Caixa Líquido obtido nas Atividades de Financiamento	<u>1.288.123</u>	<u>653.397</u>
IV - AUM./DIM. LÍQUIDO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES	<u>(11.358)</u>	<u>8.654</u>
V - Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa	12.632	3.978
VI - Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>1.274</u>	<u>12.632</u>
VII - AUM./DIM. LÍQUIDO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES	<u>(11.358)</u>	<u>8.654</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **COSTA ESMERALDA EMPREENDIMENTOS S.A.** é uma sociedade que iniciou suas atividades como Ltda, constituída em 13 de Julho de 2015, foi transformada em sociedade por ações de capital fechado, de Propósito Específico (SPE) em 21 de Setembro de 2015, localizada na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, situada na Rua Floriano Peixoto, nº 126, 1º andar, bairro Centro, CEP: 89010-500. A sociedade tem por objeto loteamento de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

1.1 Obra em Andamento:

1.1.1 Loteamento Condomínio Residencial Porto Belo localizado na Enseada da Encantada próxima ao Iate Clube de Porto Belo/SC.

2. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis e financeiras foram elaboradas em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - NBC TG 1000 para Pequenas e Médias Empresas, aprovada pela Resolução CFC nº 1.255/09 do Conselho Federal de Contabilidade, estando em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS). As demonstrações contábeis e financeiras foram elaboradas e autorizadas pela Administração em 03 de Abril de 2025.

2.1 Julgamentos, Estimativas e Premissas

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

2.2 Moeda de apresentação

Estão sendo apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Sociedade.

3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

3.1. Regime de Escrituração e Tributação

A entidade adota o regime de competência para o registro de suas operações. A aplicação desse regime implica o reconhecimento dos custos e despesas quando incorridos, independentemente de seu respectivo recebimento ou pagamento.

O regime tributário adotado pela Entidade é com base no Lucro Presumido. A entidade recolhe seu imposto com base no regime de caixa nos termos da legislação específica.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

O grupo caixa e equivalentes de caixa representam as disponibilidades da entidade conforme registros de entrada e saída de recursos.

3.3. Estoques

Os estoques estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao “custo incorrido” das unidades ainda não comercializadas e não entregues.

O custo incorrido compreende os gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados à obra.

A Entidade entendeu ser irrelevante a redução no valor recuperável de estoques, pois não apresentam indícios de desvalorização.

3.4. Passivo Circulante e Não Circulante

O Passivo Circulante em geral está registrado pelo valor da dívida contraída, exigível em prazos inferiores há 365 dias. As obrigações indexadas foram atualizadas de acordo com os índices ou taxas contratuais. No Passivo não circulante estão às obrigações com exigibilidades superiores há 12 meses.

3.5. Obrigações tributárias

Tais obrigações conhecidas e/ou passíveis de apuração estão sendo contabilizadas de acordo com a sua competência.

4. CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA

O caixa e equivalentes é composto pelo saldo do banco, conforme quadro abaixo:

Descrição	2024	2023
Bancos conta movimento	1.274	12.632
TOTAL	1.274	12.632

5. ESTOQUES

Descrição	2024	2023
Loteamento em Construção	16.218.950	13.617.733
TOTAL	16.218.950	13.617.733

6. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAS

Descrição	2024	2023
Seguros	0	912
TOTAL	0	912

7. IMOBILIZADO

Descrição	2024	2023
Veículos	33.800	44.200
TOTAL	33.800	44.200

8. FORNECEDORES E CONTAS A PAGAR

CIRCULANTE - Representado por obrigações pelo fornecimento de materiais, utilidade e serviços a serem liquidados até 12 meses à apresentação desta demonstração.

Descrição	2024	2023
Fornecedores	227.207	223.801
Contas a Pagar	1.302.310	1.087
TOTAL	1.529.517	224.888

NÃO CIRCULANTE - A serem liquidados com exigibilidades superiores há 12 meses.

Descrição	2024	2023
Contas a Pagar	309.157	309.157
TOTAL	309.157	309.157

9. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CIRCULANTE

Descrição	2024	2023
Retenção PIS/COFINS/CSLL	19	769
INSS Retido na Fonte	2.008	2.019
Retenção IRRF	0	158
ISS Retido na Fonte	1.228	1.240
TOTAL	3.255	4.186

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 Capital Social – O capital social integralizado é de R\$ 1.800.000,00 (um milhão, oitocentos mil reais.) representado por 1.800.000 (um milhão, oitocentas mil) ações, sendo 900.000 ações ordinárias e 900.000 ações preferenciais, todas sem valor nominal e indivisíveis em relação à Companhia.

10.2 Reservas de Capital – Esse grupo está representado pelos aportes dos acionistas para futuro aumento de capital.

Descrição	2024	2023
AFAC	13.167.689	11.879.566
TOTAL	13.167.689	11.879.566

10.3 Prejuízos Acumulados – Os prejuízos acumulados são compostos pelo resultado do exercício de 2024 e pelos prejuízos acumulados dos exercícios findos de 2015 a 2023.

Descrição	R\$
Prejuízo do Exercício de 2024	(13.274)
Prejuízos Acumulados	(542.321)
TOTAL	(555.595)