

XPTO Empreendimentos Imobiliários S/A

Demonstrações Contábeis

em 31 de dezembro de 2024 e 2023

CNPJ/Nº: 14.660.025/0001-26

Balanço Patrimonial	3
Demonstração de Resultado	4
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	5
Demonstração dos Fluxos de Caixa	6
Notas Explicativas	7 a 9
1. Informações gerais	7 a 9
2. Resumo das principais práticas contábeis	7 a 9
3. Caixa e equivalentes de caixa	10
4. Imobilizado	10
5. Fornecedores e obrigações diversas	11
6. Receita líquida	11
7. Despesas administrativas	11
8. Resultado financeiro	12
9. Outras receitas	12

Balço Patrimonial

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ativo	Notas	2024	2023
Circulante		4.294.627	2.073.217
Caixa e equivalentes de caixa	3	3.944.576	1.747.672
Créditos diversos		350.051	325.545
Não Circulante		26.324.564	23.003.406
Investimentos	4	18.028.358	17.899.801
Imobilizado	4	5.840.375	2.502.022
Intangíveis	4	2.455.831	2.601.583
Total do ativo		30.619.191	25.076.623
Passivo			
Circulante		3.124.955	121.428
Fornecedores e obrigações diversas	5	3.004.311	14.805
Obrigações sociais		13.509	11.479
Obrigações fiscais		56	665
Provisões a recolher		107.079	94.479
Não Circulante		2.520.203	2.520.203
Contrato de mútuo		2.500.000	2.500.000
Cauções		20.203	20.203
Adiantamento para aumento de capital		0	0
Patrimônio Líquido		24.974.033	22.434.992
Capital social	2.8	20.120.001	20.120.001
Reservas de lucro		4.854.032	2.314.991
Total do passivo e patrimônio líquido		30.619.191	25.076.623

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração de Resultado

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita líquida de vendas	6	3.808.819	3.525.202
Custo dos serviços de locação de imóveis		0	0
Lucro bruto		3.808.819	3.525.202
Despesas / Receitas operacionais			
Despesas administrativas	7	(1.029.746)	(801.516)
Despesas tributárias		(539.901)	(409.105)
Receitas/Despesas operacionais		41.833	12.863
Lucro antes do resultado financeiro		2.281.005	2.327.444
Resultado financeiro			
Resultado financeiro	8	258.037	(44.424)
Receitas financeiras		261.135	106.468
Despesas financeiras		(3.098)	(150.892)
Lucro Líquido do Exercício		2.539.042	2.283.019
Lucro líquido por cota		0,13	0,11

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Capital Social Integralizado	Reservas de legal	Ajuste Avaliação Patrimonial	Reservas de Lucros	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Patrimônio Líquido Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	520.000	0	0	9.031.971	0	9.551.971
Aumento de Capital	19.600.001	0	0	(9.000.000)	0	10.600.001
Lucro líquido do exercício	0	0	0	0	2.283.019	2.283.019
Destinação para reservas de lucros	0	0	0	2.283.019	(2.283.019)	0
Lucros distribuídos	0	0	0	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2023	20.120.001	0	0	2.314.990	0	22.434.991
Aumento de Capital	0	0	0	0	0	0
Lucro líquido do exercício	0	0	0	0	2.539.042	2.539.042
Destinação para reservas de lucros	0	126.952	0	2.412.090	(2.539.042)	0
Lucros distribuídos	0	0	0	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2024	20.120.001	126.952	0	4.727.080	0	24.974.033

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Atividade Operacional		
Lucro líquido	2.539.042	2.283.019
Ajuste de itens sem desembolso de caixa		
Depreciação e amortização	657.932	658.037
Aumento de capital social com reserva de lucros	0	(9.000.000)
Lucro líquido ajustado	<u>3.196.974</u>	<u>(6.058.943)</u>
Ajuste de Capital de Giro		
Créditos diversos	(24.506)	(12.033)
Fornecedores	(7.902)	(429.086)
Obrigações sociais	2.030	448
Obrigações fiscais	(610)	(262)
Obrigações diversas	2.997.407	(134.068)
Provisões diversas	12.600	1.296
Recursos líquidos gerados pelas atividades operacionais	<u>6.175.993</u>	<u>(6.632.648)</u>
Atividade de Investimento		
Venda de imobilizado	0	74.000
Baixa de imobilizado	0	(74.000)
Aquisição de Imobilizado	(3.339.089)	0
Aquisição de investimento	(640.000)	0
Aquisição de intangível	0	0
Recursos líquidos gerados/ (utilizados) nas atividades de investimento	<u>(3.979.089)</u>	<u>0</u>
Atividade de Financiamento		
Captações de empréstimos	0	(21.516)
Amortização de empréstimos	0	21.516
Aumento de capital	0	39.850.002
Diminuição de capital	0	(20.250.001)
Adiantamento para aumento de capital	0	(12.200.000)
Lucros distribuídos aos sócios	0	0
Recursos líquidos gerados/ (utilizados) nas atividades de financiamentos	<u>0</u>	<u>7.400.001</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa no exercício	2.196.904	767.353
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de Janeiro	1.747.672	980.319
Caixa e equivalentes de caixa em 31º de Dezembro	3.944.576	1.747.672

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Informações Gerais

A empresa XPTO Empreendimentos Imobiliários S/A é uma sociedade anônima de capital fechado atua em serviços relacionados com aluguel de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios, corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis, corretagem no aluguel de imóveis e loteamento de imóveis próprios.

A Companhia tem sede e foro na cidade de Viana - Estado do Espírito Santo, na Rodovia Governador Mário Covas, s/n, Km 303, 2º pavimento – Sala Comercial, Ribeira, CEP 29132-695.

2. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas a seguir sendo aplicadas de modo consistente pela empresa nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

2.1 Base de preparação e apresentação

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tomando-se como base às disposições contidas na Lei 6.404/76 - Lei das Sociedades por Ações que incorporam as mudanças introduzidas pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09, bem como todos os pronunciamentos dos CPC's e normas do Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As demonstrações contábeis foram avaliadas considerando o custo histórico como base de valor.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional utilizada como base para a apresentação das demonstrações contábeis da empresa é o Real. Todas as informações contábeis apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalente de caixa inclui numerário em espécie, depósitos bancários e aplicações financeiras de alta liquidez que podem ser convertidos a curto prazo, com riscos insignificantes de mudança de valor.

2.4 Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição deduzida da depreciação acumulada. A empresa entende que as taxas de depreciação utilizadas comportam a realidade operacional de vida útil de seus ativos fixos. O imóvel não é depreciable. Os outros bens do imobilizado são depreciados pelo método linear com base nas vidas úteis estimadas.

2.5 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas na data da transmissão do direito de propriedade, que usualmente, corresponde à data do recebimento da mercadoria.

2.7 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a empresa possui uma obrigação presente em consequência de um evento passado, onde seja provável que benefícios econômicos sejam requeridos para a liquidação desta obrigação.

2.8 Capital social

O capital social constante no patrimônio líquido está dividido em 20.120.001 cotas de R\$ 1,00 cada uma. Houve três alterações no capital social da empresa durante o ano de 2023, foram estas:

- Saída do sócio Celco Poncio, sendo que suas cotas 130.000 cotas foram transferidas para os outros 3 sócios, ocorrido em Setembro/2023.
- Incremento de R\$19.600.001,00 no capital social utilizando R\$9.000.000,00 da reserva de lucros, R\$10.600.000,00 do saldo de adiantamento de capital e R\$1,00 em dinheiro.
- Saída dos 3 sócios remanescentes, entrada de novos 3 acionistas denominados Dallas Empreendimentos, Vila Empreendimentos e Life empreendimentos, ocorrido em Dezembro/2023.

Os custos incrementais diretamente atribuíveis à incorporação de novos investimentos são demonstrados no patrimônio líquido, em conta redutora do capital, líquidos de impostos.

2023		
NOVOS ACIONISTAS	AÇÕES ORDINÁRIAS	VALOR
DALLAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	6.706.667	R\$ 6.706.667,00
LIFE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	6.706.667	R\$ 6.706.667,00
VILLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	6.706.667	R\$ 6.706.667,00
	20.120.001	R\$ 20.120.001,00

2.9 Reconhecimento das receitas

A receita compreende ao valor da contraprestação recebida ou a receber pelos serviços de locação de imóveis no curso normal das atividades da empresa sendo reconhecida pelo regime de competência. A receita é apresentada líquida de impostos, deduções, devoluções e descontos.

Os critérios a seguir devem ser avaliados em função de sua realização:

(a) Prestação de serviços

A receita de prestação de serviços de locação de imóveis é reconhecida com base no regime de competência conforme os contratos de locação celebrados entre as partes.

2.10 Imposto de renda e contribuição social

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda e contribuição social. O imposto é reconhecido no resultado, exceto na proporção em que estiver relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social são calculados com base nas leis tributárias em vigor ou substancialmente promulgadas, na data do balanço.

2.11 Distribuição de lucros

A distribuição de lucros para os sócios da empresa é reconhecida como passivo nas demonstrações financeiras, no período em que a distribuição é aprovada por eles em reuniões de acionistas.

Notas explicativas

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma

3. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Circulante		
Caixa e bancos	436.871	402.512
Aplicações financeiras de curto prazo	<u>3.507.705</u>	<u>1.345.160</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>3.944.576</u>	<u>1.747.672</u>

A empresa possui movimentação bancária no Banco Bradesco S/A sendo este administrador responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e liquidação financeira de suas operações.

4. Investimentos/ Imobilizado/ Intangíveis

Investimentos/ Imobilizado/ Intangível	Edificações e Terrenos	Partip.em outras sociedades	Veículos	Móveis e utensílios	Construções andamento	Direitos de uso - luva (intangível)	Programas Software	Total
Custo								
Em 31 de dezembro de 2022	19.476.650	784.790	74.000	7.363	2.500.000	3.500.000	797	26.343.600
Adições	0	0	0	0	0	0	0	0
Alienações	0	0	(74.000)	0	0	0	0	(74.000)
Em 31 de dezembro de 2023	19.476.650	784.790	0	7.363	2.500.000	3.500.000	797	26.269.600
Adições	0	640.000	0	0	3.339.089	0	0	3.979.089
Alienações	0	0	0	0	0	0	0	0
Em 31 de dezembro de 2024	19.476.650	1.424.790	0	7.363	5.839.089	3.500.000	797	30.248.689
Depreciação								
Em 31 de dezembro de 2022	(1.850.194)	0	(74.000)	(4.605)	0	(752.773)	(584)	(2.685.156)
Depreciação no exercício	(511.444)	0	74.000	(736)	0	-145698	-159,24	(584.037)
Em 31 de dezembro de 2023	(2.361.638)	0	0	(5.341)	0	(898.471)	(743)	(3.266.193)
Depreciação no exercício	(511.444)	0	0	(736)	0	-145698	-54	(657.932)
Em 31 de dezembro de 2024	(2.873.082)	0	0	(6.077)	0	(1.044.169)	(797)	(3.924.125)
Taxas de depreciação (a.a)	10% / 0%		20%	20%	0%	5%	5%	
Valor residual líquido								
Em 31 de dezembro de 2024	16.603.568	1.424.790	0	1.286	5.839.089	2.455.831	(0)	26.324.564
Em 31 de dezembro de 2023	17.115.012	784.790	0	2.022	2.500.000	2.601.529	54	23.003.407
Em 31 de dezembro de 2022	17.626.456	784.790	0	2.758	2.500.000	2.747.227	213	23.661.445

Notas explicativas

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma

5. Fornecedores e obrigações diversas

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fornecedores	4.045	11.946
Obrigações diversas	3.000	1.320
Contas a pagar	2.997.266	1.539
	<u>3.004.311</u>	<u>14.805</u>

A composição de fornecedores e obrigações diversas contemplam os custos incorridos diretamente da atividade fim da empresa para a sua operação.

6. Receita líquida

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita bruta de vendas	3.953.107	3.658.746
Encargos de vendas	(144.288)	(133.544)
Receita líquida de vendas	<u>3.808.819</u>	<u>3.525.202</u>

Refere-se a registro de valores decorrentes pela venda a prazo e a vista de serviços de viagens deduzidos dos impostos incidentes sobre o seu faturamento.

7. Despesas administrativas

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pro-labore	(18.532)	(18.922)
Serviços de terceiros	(61.725)	(53.675)
Encargos Sociais	(3.706)	0
Taxas e contribuições	(88.436)	(3.021)
Conservação bens e instalações	0	(1.812)
Depreciação e amortização	(657.932)	(658.037)
Despesas Gerais	(199.415)	(66.049)
Total de despesas administrativas	<u>(1.029.746)</u>	<u>(801.516)</u>

Notas explicativas

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma

8. Resultado financeiro

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receitas financeiras		
Juros ativos	431	0
Descontos financ.obtidos	30	153
Variação monet.juros s/comp.	0	60
Rendimento de aplicações	260.674	106.255
Total de receitas financeiras	<u>261.135</u>	<u>106.468</u>
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(2.658)	(1.956)
Perdas em aplic.financeiras	(8)	0
Descontos financ.concedidos	(1)	0
Juros passivos	(1)	(2.559)
Juros e multa s/ impostos	(430)	(237)
Juros s/financiamento	0	(146.140)
Total de despesas financeiras	<u>(3.098)</u>	<u>(150.892)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>258.037</u>	<u>(44.424)</u>

9. Outras receitas

- A empresa recebeu durante o ano 2024, o valor de R\$ 40.627,70 referente a lucros das vendas das unidades do investimento de 5% na SPE Nero Davola Q21 empreendimentos imobiliários e Geriba Investimentos.

Acionistas:

DALLAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
LEONARDO LAVIOLA PONCIO-Diretor Presidente

LIFE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
ADALBERTO LAVIOLA PONCIO-Diretor Presidente

VILA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
FABIANO LAVIOLA PONCIO-Diretor Presidente

Contador:

JOÃO VALDIR STELZER
CRC: 2158/O-5
CPF 195.641.127-53