

**AVELINO CORREA
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS E
PARTICIPACÕES S.A.**

Demonstrações financeiras
do exercício findo em
31 de dezembro de 2024

e

**Relatório dos auditores
independentes**



Avelino Correa
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
(CNPJ 44.798.254/0001-72)

Demonstrações Financeiras do exercício findo em
31 de dezembro de 2024

Conteúdo

	<u>Página</u>
Relatório dos Auditores Independentes.....	03
Balanco Patrimonial.....	07
Demonstração de resultado.....	08
Demonstração do resultado abrangente	09
Demonstração das Mutações do Patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos Fluxos de Caixa.....	11
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis.....	12

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações contábeis

Aos
Administradores e Sócios da
Avelino Correa Empreendimentos Imobiliários e participações S.A.
São Paulo / SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis da Avelino Correa Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos dos assuntos descritos no tópico “Base para opinião com Ressalvas”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Avelino Correa Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com Ressalvas

Ajuste a valor justo de Títulos e Valores Mobiliários

A Administração não procedeu, conforme determinado pelos Pronunciamentos Técnicos, CPC 46 – Mensuração ao Valor Justo e CPC 48 – Instrumentos financeiros, com o reconhecimento do valor justo dos ativos financeiros caracterizados como Títulos e Valores Mobiliários no exercício de 2024 e, tampouco, nos exercícios anteriores. Desta forma, não foi possível realizar outros procedimentos para concluir sobre os possíveis impactos, no resultado do exercício e patrimônio líquido, do reconhecimento desse ajuste a valor justo em cada período correspondente e para o exercício de 2024.

Classificação de estoques e propriedades para investimentos

A Administração não procedeu, conforme determinado pelo Pronunciamento Técnico, CPC 28 – Propriedade para Investimento, com a classificação de seus imóveis mantidos para renda como propriedades para investimento em relação aos imóveis que estão disponíveis em estoque para venda. Desta forma, os imóveis da Companhia são apresentados em sua totalidade na rubrica de estoques de imóveis. Não foi possível concluir, até a emissão deste relatório, sobre os efeitos na posição de ativos circulantes e não circulantes do reconhecimento de imóveis que são utilizados para renda em rubrica específica de Propriedades para Investimento no ativo não circulante.

Conciliação de outras obrigações e créditos de clientes longo prazo

Em 2024, a Companhia apresenta saldo de R\$ 1.130.498 (R\$ 1.307.109 em 2023), em rubrica de outras obrigações e saldo de R\$ 560.210 em rubrica de crédito de clientes longo prazo, para os quais há necessidade de conciliação e conclusão sobre reconhecimento de baixas ou liquidação por parte da Companhia. Até o término de nossos exames, não havia sido concluída a conciliação e avaliação sobre a liquidação dos saldos em aberto nestas rubricas, portanto, não pudemos concluir sobre possíveis efeitos de reconhecimento de baixas ao resultado do exercício de 2024.

Auditoria dos saldos comparativos

Não foram auditados por nós, tampouco por outros auditores independentes, os saldos do exercício de 2023, utilizados para fins de comparação nestas demonstrações contábeis. Desta forma, até a emissão desse relatório não pudemos concluir sobre a razoabilidade da formação da conta de lucros acumulados e da conta de Ajuste de avaliação patrimonial.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia.

Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio das Companhias para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho pela auditoria da Companhia e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria com ressalvas.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de agosto de 2025

PLANNERS AUDITORES INDEPENDENTES

CRC.SP. N°. 2SP.14.712/O-2

Heitor Piovam

Contador CRC 1SP 331.721/O-6

Fábio de Souza Serrão

Contador CRC 1SP-242.134/O-7

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES S.A.

CNPJ 44.798.254/0001-72

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Valores em Reais (R\$)

ATIVO				PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Nota	31/12/2024	31/12/2023		Nota	31/12/2024	31/12/2023
Circulante:				Circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	4a	359.255	210.925	Fornecedores		15.284	-
Aplicações Financeiras	4b	81.960.415	67.511.874	Obrigações sociais e trabalhistas		192.881	104.652
Títulos e Valores Mobiliários	4c	20.334.670	19.762.567	Obrigações tributárias	8	1.162.600	1.338.420
Impostos a recuperar /compensar	5	258.315	280.278	Outras obrigações	9	1.130.498	1.307.109
Estoques de imóveis	6	149.960.908	149.844.407				
Outros créditos		19.333	19.333				
Despesas antecipadas		699	4.241				
Total do ativo circulante		252.893.595	237.633.625	Total do passivo circulante		2.501.263	2.750.181
Não circulante:				Não circulante:			
Investimentos	7a	2.920.000	-	Crédito de clientes LP	9	560.210	-
Imóveis disponíveis para venda	7b	20.716.401	11.629.509	Total do passivo não circulante		560.210	-
Imobilizado	7c	662.748	694.306				
Total do ativo não circulante		24.299.149	12.323.815	Patrimônio Líquido:	10		
				Capital Social		140.000.000	140.000.000
Total do Ativo		277.192.744	249.957.440	Reserva Legal		15.969.631	14.551.186
				Ajuste de avaliação Patrimonial		1.958.985	1.958.985
				Reserva de lucros		116.202.655	90.697.088
				Total do Patrimônio Líquido		274.131.271	247.207.259
				Total do Passivo e do Patrimônio líquido		277.192.744	249.957.440

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ 44.798.254/0001-72

Demonstração do Resultado
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Valores em Reais (R\$)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	11	20.685.806	27.422.175
(-) Custo dos Serviços prestados		-	-
Lucro Bruto		20.685.806	27.422.175
Despesas Gerais e Administrativas		(5.481.355)	(5.294.054)
Despesas gerais e administrativos	12	(858.958)	(813.378)
Despesa operacional	13	(3.549.516)	(5.284.660)
Despesa com pessoal	14	(1.020.831)	(983.444)
Despesas Tributárias		(20.492)	(265.223)
Depreciação e amortização		(31.558)	(31.558)
Outras despesas e receitas		-	2.084.209
Resultado operacional		15.204.451	22.128.121
Resultado Financeiro	15	18.509.539	36.468.443
Receitas Financeiras		18.570.048	36.566.784
Despesas Financeiras		(60.509)	(98.341)
Resultado antes do IRPJ e CSLL e participações		33.713.990	58.596.564
	16	(6.789.978)	(14.091.989)
Provisão para IRPJ		(4.986.278)	(10.353.948)
Provisão para CSLL		(1.803.700)	(3.738.041)
Lucro líquido do exercício		26.924.012	44.504.575
Quantidade de ações		1.400.000	1.400.000
Resultado por ação - R\$		19,23	31,79

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ 44.798.254/0001-72

Demonstração dos resultados abrangentes
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Valores em Reais (R\$)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultado do exercício		26.924.012	44.504.575
Resultados abrangentes		-	-
Total de resultados abrangentes		26.924.012	44.504.575

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 44.798.254/0001-72

Demonstração das Mutações do Patrimônio líquido
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Valores em Reais (R\$)

	Reserva de capital			Ajuste de Avaliação patrimonial	Lucros Acumulados	Total
	Capital Social	Reserva legal	Reserva de lucros			
Saldos em 31 de dezembro de 2022	140.000.000	14.551.186	46.192.513	1.958.985	-	202.702.684
Resultado do exercício	-	-	-	-	44.504.575	44.504.575
Transferências	-	-	44.504.575	-	(44.504.575)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	140.000.000	14.551.186	90.697.088	1.958.985	-	247.207.259
Resultado do exercício	-	-	-	-	26.924.012	26.924.012
Reserva Legal	-	1.418.445	-	-	(1.418.445)	-
Transferências	-	-	25.505.567	-	(25.505.567)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	140.000.000	15.969.631	116.202.655	1.958.985	-	274.131.271

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações contábeis

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 44.798.254/0001-72

Demonstração das Mutações do Patrimônio líquido
 Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 Valores em Reais (R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	26.924.012	44.504.575
Ajustes para reconciliar o resultado	31.558	31.558
Outras	-	-
Depreciação e amortizações	31.558	31.558
Resultado ajustado	26.955.570	44.536.133
(Aumento) / Redução em ativos operacionais	161.409	922.947
Títulos e Valores Mobiliários	252.405	(177.333)
Impostos a recuperar /compensar	21.963	(2.522)
Estoques de imóveis	(116.501)	-
Outros créditos	-	1.107.043
Despesas antecipadas	3.542	(4.241)
Aumento / (Redução) em passivos operacionais	311.292	(4.207.605)
Fornecedores	15.284	(321)
Obrigações sociais e trabalhistas	88.229	19.553
Obrigações tributárias	(175.820)	570.756
Outras obrigações	383.599	(4.797.593)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	27.428.271	41.251.475
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(12.006.892)	803.191
Aquisição de ativo Imobilizado	-	-
Baixas de imobilizado	-	-
Aquisição de investimentos em participação	(2.920.000)	1.064.700
Custos de construção e formação de unidades para venda	(9.086.892)	(261.509)
Partes relacionadas	-	-
AFAC	-	-
Aporte de capital	-	-
Lucros pagos no exercício	-	-
(Redução) / Aumento em caixa e equivalente de caixa	15.421.379	42.054.666
Modificações em caixa e equivalente de caixa		
no início do exercício	66.898.291	24.843.625
no final do exercício	82.319.670	66.898.291
(Redução) / Aumento em caixa e equivalente de caixa	15.421.379	42.054.666

As notas explicativas da Administração integram as demonstrações Contábeis

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Avelino Correa Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (“Companhia”), foi constituída em 01 de outubro de 1980, tendo por objeto social, (a) incorporação de empreendimentos imobiliários, (b) participação direta e indireta em empresas e projetos.

A Companhia tem sede na Rua dos Pinheiros, nº 870, 16º andar, CEP -5422-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração da Companhia em 22 de agosto de 2025.

2. Base de preparação

a) Declaração de conformidade:

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que abrangem a legislação societária brasileira, e os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”).

As demonstrações contábeis da Companhia apresentam informações comparativas em relação ao exercício anterior. Tais relatórios evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

b) Continuidade:

A Administração avaliou a capacidade da Companhia em continuar operando normalmente e está convencida de que ela possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro.

Adicionalmente, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando. Assim, estas demonstrações contábeis foram preparadas com base no pressuposto de continuidade operacional dos negócios da Companhia.

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis, os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, e certas divulgações em Notas Explicativas nº3. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

3. Resumo das Principais Práticas Contábeis

As principais práticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados e para as demonstrações contábeis da Companhia.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e saldos em conta movimento, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Estoques e Propriedade para investimentos

Os imóveis mantidos para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) foram demonstrados pelos seus respectivos valores de aquisição, acrescidos de benfeitorias, porém não foi realizada a segregação destes imóveis em contas específicas de propriedade para investimento e estoques de imóveis para venda.

c) Outros ativos circulantes e não circulantes

Apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

e) Outros passivos

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

f) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo. Os custos financeiros incorridos são registrados no resultado.

Provisões para contingências relacionadas a processos trabalhistas, fiscais e cíveis, nas instâncias administrativas e judiciais, são reconhecidas com base nas opiniões dos assessores jurídicos e nas melhores estimativas da Administração da Companhia sobre o provável resultado dos processos pendentes na data do balanço.

g) Imposto de Renda e Contribuição Social

As despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social do período compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidos de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para Imposto de Renda e 9% sobre o lucro tributável para Contribuição Social.

h) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência.

i) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 3 - Demonstração dos fluxos de caixa.

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

j) Pronunciamentos contábeis emitidos recentemente

As alterações de normas e novas normas que entraram em vigor em 2024 não são aplicáveis ou não tiveram impacto material nestas demonstrações contábeis, conforme listado abaixo:

Norma	Resumo	Impactos Avaliados
IAS 7/CPC 03 -Demonstração dos fluxos de caixa e IFRS 7/CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação	As alterações estabeleceram complementos de divulgação das operações de financiamento com fornecedores em modalidade conhecida comumente como "risco sacado".	Não foram observados impactos para as operações e divulgações da Companhia
IAS 1/CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis / IFRS Practice Statements 2	Foram determinados novos requisitos para a classificação como circulante quando a entidade não possui o direito ao final do exercício em diferir a liquidação do passivo durante pelos doze meses após o período de encerramento das demonstrações financeiras. Além disso, apenas <i>covenants</i> cujo cumprimento seja obrigatório antes do final do período das demonstrações financeiras devem ter a classificação do passivo entre circulante ou não circulante.	Não foram observados impactos para as operações e divulgações da Companhia
IFRS16/CPC 06 (R2) - Arrendamentos	As alterações estabeleceram requisitos de reconhecimento e mensuração em operações de Sale and leaseback	Não foram observados impactos para as operações e divulgações da Companhia

A seguir, estão listadas as principais alterações de normas contábeis que, na avaliação da Administração, poderão eventualmente gerar impacto em divulgações de períodos subsequentes da Companhia:

Norma	Resumo	Data
IFRS 18 - Presentation and Disclosure in Financial Statements (Não traduzido/interpretado localmente)	A norma busca redefinir conceitos de divulgação e apresentação de informações mais relevantes e comparáveis divulgadas nas demonstrações contábeis das entidades. A IFRS 18 introduz alterações nas demonstrações de resultado com três novas categorias de receitas e despesas - operacional, investimentos e financiamentos e alterações no agrupamento de saldos. Além disso, trará a obrigatoriedade de divulgações detalhadas sobre avaliação e estratégia de desempenho definidas pela Administração, alterações na forma de preparação e divulgação da demonstração dos fluxos de caixa e novos requisitos de apresentação de despesas por natureza ou características. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta norma em suas demonstrações, entretanto não adotará quaisquer divulgações adicionais até a emissão de normativo ou interpretação pelos órgãos regulatórios/técnicos locais.	A partir de 1o de janeiro de 2027 - Para Empresas que divulgam suas demonstrações em IFRS.

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de Caixa e TVM

4a. Caixa e equivalentes de Caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa - Fundo fixo	1.450	9.073
Conta corrente	357.805	201.852
	<u>359.255</u>	<u>210.925</u>

Os depósitos bancários são realizados em instituições de primeira linha, considerados pela Administração da Companhia, suficientes para cumprimento de obrigações de curto prazo.

4b. Aplicação financeira

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
CDB	81.634.784	59.269.792
Fundo de Investimento Renda Fixa	325.631	7.417.574
	<u>81.960.415</u>	<u>66.687.366</u>

As aplicações financeiras apresentam liquidez imediata e risco insignificante de perda, realizadas junto às instituições financeiras de primeira linha. As aplicações financeiras têm rentabilidade que variam de 90 a 100% do CDI.

4c. Títulos e Valores Mobiliários

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ações de Companhias abertas (i)	18.694.527	18.693.527
Debêntures a receber	1.069.040	1.069.040
Certificados de Recebíveis Imobiliários	571.103	824.508
	<u>20.334.670</u>	<u>20.587.075</u>

(i) As ações de companhias abertas são as seguintes:

- * Bradesco PN – BBDC4
- * Paranapanema PN – PMAM4
- * Engie – EGIE3
- * Vale PN – VALE3
- * Petrobrás – PETR4

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

(ii) A Companhia adquiriu debêntures da Vale do Rio Doce, emitidas em períodos anteriores e com vencimento até 2030.

(iii) Os Certificados de Recebíveis Imobiliários foram adquiridos junto ao Banco Bradesco.

Os títulos e valores mobiliários não foram submetidos à avaliação ao valor justo para verificação de seu atual valor econômico.

5. Impostos a recuperar

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IRRF s/ Rendimentos Financeiros	10.800	7.178
Outros Tributos a Recuperar	39.701	65.286
IRPJ Saldo Negativo	207.814	207.814
	<u>258.315</u>	<u>280.278</u>

6. Estoques de imóveis

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imóveis vagos	11.393.517	11.393.517
Imóveis alugados	138.567.391	138.450.890
	<u>149.960.908</u>	<u>149.844.407</u>

Referem-se a imóveis de propriedade da Companhia que são utilizados na operação de renda através de aluguel.

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

7. Investimentos – Imóveis destinados a venda - Imobilizado

7a. Investimentos

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Investimento em Empreendimento	2.920.000	-
	<u>2.920.000</u>	<u>-</u>

A Companhia adquiriu participação, como sócia não ostensiva, de empreendimento em construção. O valor investido até 2024 foi de R\$ 2.920.000 a título de repasse para cobrir despesas de construção do empreendimento.

7b. Imóveis destinados a venda

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imóvel e Projeto Pça. Francisco Monteiro	7.500.000	7.500.000
Imóvel e Projeto Ed. Drummond	5.474.737	3.718.000
Projeto Av. Comendador Wolther, 275	3.448.646	241.587
Projeto Av. Manoel da Nóbrega, 1268	4.161.447	169.922
Projeto Rua Alpont e João Nincão	131.571	-
	<u>20.716.401</u>	<u>11.629.509</u>

Referem-se a imóveis em construção e/ou reforma, destinados a venda ou locação, considerando que os Projetos: Av. Comendador Wolther, 275 - Av. Manoel da Nóbrega, 275 e Rua Alpont e João Nincão, serão destinados a locação. Após conclusão a Administração iniciará processo de busca de investidores/compradores para os respectivos imóveis.

Estes imóveis estão registrados pelo custo de construção e reforma, acrescidos de gastos para colocação à venda. Não foram realizados estudos para avaliação ao valor justo destes imóveis.

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

7c. Imobilizado

	<u>Custo</u>	<u>Depreciação</u>	<u>Total 2024</u>	<u>Total 2023</u>
Imóveis	1.388.982	(726.234)	662.748	694.306
Máquinas e Equipamentos	37.894	(37.894)	-	-
Móveis e Utensílios	258.845	(258.845)	-	-
Softwares	24.918	(24.918)	-	-
Redes	111.441	(111.441)	-	-
	<u>1.822.080</u>	<u>(1.159.332)</u>	<u>662.748</u>	<u>694.306</u>

8. Tributos e contribuições sociais

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
COFINS a Recolher	51.485	54.146
PIS a Recolher	11.155	11.732
CSLL a Recolher	391.689	428.800
IRPJ a Recolher	701.177	829.535
IRRF a Recolher	1.706	1.706
CSRF a Recolher	-	11.375
ISS Fonte a Recolher	5.388	1.126
	<u>1.162.600</u>	<u>1.338.420</u>

9. Outras obrigações e adiantamentos

9.a Outras obrigações

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contas a pagar	1.130.498	1.307.109
	<u>1.130.498</u>	<u>1.307.109</u>

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

9.b Adiantamentos de clientes de longo prazo

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Adiantamentos diversos	560.210	-
	<u>560.210</u>	<u>-</u>

10. Patrimônio Líquido

10a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o capital social é de R\$ 140.000.000 (Cento e quarenta milhões de Reais), totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, e está dividido em 1.400.000 (um milhão e quatrocentos mil) ações ordinárias e nominativas, com direito a voto, todas no valor nominal de R\$ 100,00 (Cem Reais).

10b. Reserva legal

A Reserva legal é calculada à razão de 5% do lucro líquido do exercício até o limite de 20% do capital social.

11. Receita operacional, líquida

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita com venda de imóveis	-	550.000
Receita com alugueis	21.429.491	27.879.198
Outras receitas	38.491	30.642
Receitas Brutas	<u>21.467.982</u>	<u>28.459.840</u>
(-) PIS	(642.885)	(852.876)
(-) COFINS	(139.291)	(184.789)
Impostos sobre receitas	<u>(782.176)</u>	<u>(1.037.665)</u>
Receita operacional líquida	<u>20.685.806</u>	<u>27.422.175</u>

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

12. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Condomínios	(65.794)	(61.811)
Honorários Advocatícios	(268.531)	(313.323)
Comunicações	(12.645)	(10.745)
Serviços Prestados - PJ	(89.885)	(100.562)
Mat./Serviços Higiene e Limpeza	(20.445)	(15.900)
Condução e Refeições	(2.658)	(1.571)
Gastos com Veículos	(8.668)	(4.640)
Despesas Legais e Judiciais	(7.259)	(522)
Materiais e Serviços de Expediente	(33.292)	(9.134)
Água e Energia Elétrica	(11.297)	(9.178)
Assistência Médica	(309.333)	(249.265)
Gastos e Despesas Diversas	(29.151)	(36.727)
Total	<u>(858.958)</u>	<u>(813.378)</u>

13. Despesa com pessoal

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Salários	(224.607)	(206.315)
Pró-labore	(488.495)	(488.495)
13o Salário	(21.013)	(18.923)
Férias e Adicional	(29.896)	(26.737)
Contribuições Previdenciárias	(172.035)	(166.404)
FGTS	(22.883)	(20.318)
Vale Refeição	(47.831)	(45.098)
Vale Transporte	(14.071)	(11.154)
Total	<u>(1.020.831)</u>	<u>(983.444)</u>

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

14. Resultado financeiro, líquido

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendimentos de Aplicações Financeiras	8.007.413	6.729.853
Juros s/ Capital Próprio	4.761.387	5.861.029
Dividendos e Bonificações s/ Acoes	5.385.401	6.106.293
Multas Recebidas	3.107	-
Juros Ativos	57.062	-
Premios na Emissão de Debentures	355.676	322.707
Ganhos na Liquidação de Acoes	-	17.546.902
Total de receitas financeiras	<u>18.570.046</u>	<u>36.566.784</u>
Despesas Bancárias	(586)	(689)
Juros e Encargos Passivos	(1.497)	(26.347)
Rendimentos Negativos s/ Aplicações Fin	(58.424)	(71.305)
Total de despesas financeiras	<u>(60.507)</u>	<u>(98.341)</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>18.509.539</u>	<u>36.468.443</u>

15. Imposto de renda e Contribuição Social

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Base de receitas para tributação	21.429.491	28.459.840
Total	<u>21.429.491</u>	<u>28.459.840</u>
IRPJ 15%	(3.214.424)	(4.268.976)
IRPJ 10% adicional	(2.118.949)	(2.821.984)
IRPJ sobre ganho ações	-	(2.632.035)
(-) IRRF aplicações / Ações e JSCP	472.049	(1.807.608)
CSLL 9%	(1.928.654)	(2.561.386)
Total de IRPJ e CSLL	<u>(6.789.978)</u>	<u>(14.091.989)</u>

AVELINO CORREA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 44.798.254/0001-72

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

16. Provisão para contingências

Atualmente, a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo) em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

17. Gerenciamento de risco financeiro

A Companhia está exposta a riscos inerentes à natureza de suas operações. Dentre os principais fatores de risco de mercado que podem afetar o negócio da Companhia, destacam-se:

- Risco de taxas de juros
- Risco de liquidez

Estrutura do gerenciamento de risco

Risco de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado. A exposição da Companhia ao risco de mudanças nas taxas de juros de mercado refere-se, principalmente, às obrigações de longo prazo da Companhia sujeitas a taxas de juros variáveis.

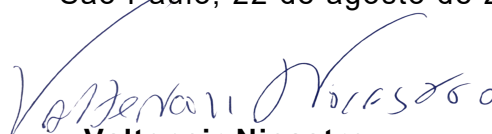
Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada de forma individualizada para cada Empresa e agregada pelo departamento financeiro da Companhia, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez das empresas para assegurar que as mesmas tenham caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida das Empresas e cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial.

São Paulo, 22 de agosto de 2025



Gustavo Avelino Corrêa
Diretor Presidente



Valtencir Nicastro
Contador
CPF 133.269.818-21