

KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A  
CNPJ - 23.901.104/0001-72  
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024  
(Valores expressos em reais, excluídos os centavos)

<u>ATIVOS</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>CIRCULANTES</b>			<b>CIRCULANTES</b>		
Caixas e equivalentes de caixa	1.621.911	1.365.051	Impostos e Contribuições a recolher	123.779	151.322
Clientes	3.198.446	3.470.757			
Estoques Imóveis	22.469.578	22.469.578			
Impostos a Compensar	17.555	-			
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>27.307.491</b>	<b>27.305.387</b>	<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>123.779</b>	<b>151.322</b>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>			<b>NÃO CIRCULANTES</b>		
Crédito com Sociedades Ligadas	22.863.955	18.372.428	Fundo de Aplicação Financeira	148.326	30.003
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>22.863.955</b>	<b>18.372.428</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>148.326</b>	<b>30.003</b>
			<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
			Capital social	22.378.639	22.378.639
			Reserva de Capital	1.374.852	1.154.710
			Reserva de Lucros a Distribuir	26.122.188	21.939.481
			Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	23.661	23.661
			Lucro Acumulado	-	-
			<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>49.899.341</b>	<b>45.496.491</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>50.171.445</b>	<b>45.677.815</b>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>50.171.445</b>	<b>45.677.815</b>

ISABELA SILVA  
SUAREZ:7877763572

Assinado de forma digital por ISABELA SILVA  
SUAREZ:7877763572  
Dados: 2025.12.22 18:03:07 -03'00'

KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A  
Diretor

JOSE AUGUSTO GOMES NOGUEIRA:45441006587  
Assinado de forma digital por JOSE  
AUGUSTO GOMES NOGUEIRA:45441006587  
Dados: 2025.12.22 18:20:02 -03'00'

JOSE AUGUSTO GOMES NOGUEIRA  
Contador CRC: 029138/ BA  
CPF: 454.410.065-87

KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A  
CNPJ - 23.901.104/0001-72  
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
PARA O EXERCÍCIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024  
(Em milhares de Reais, excluídos os centavos)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>		
. Receitas de Aluguéis	5.170.653	7.519.742
<b>TOTAL DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>5.170.653</b>	<b>7.519.742</b>
	-	
<b>(-) DEDUÇÃO DA RECEITA</b>		
. Pis	(33.609)	(48.878)
. Cofins	(155.120)	(225.592)
<b>TOTAL DEDUÇÃO DA RECEITA</b>	<b>(188.729)</b>	<b>(274.471)</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>4.981.924</b>	<b>7.245.271</b>
<b>(-) DESPESAS OPERACIONAIS</b>		
. Despesas Gerais e Administrativas	(20.000)	(15.520)
. Resultado Líquido, Financeiro	(13.943)	193.008
. Impostos e Taxas	(6.565)	(6.271)
<b>TOTAL DAS DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(40.507)</b>	<b>171.217</b>
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>4.941.417</b>	<b>7.416.488</b>
<b>(-) PROVISÃO PARA O IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		
. Irpj	(389.652)	(625.878)
. Csl	(148.915)	(233.956)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>4.402.850</b>	<b>6.556.655</b>

ISABELA SILVA  
SUAREZ:78777763572

Assinado de forma digital por  
ISABELA SILVA SUAREZ:78777763572  
Dados: 2025.12.22 18:12:04 -03'00'

JOSE AUGUSTO GOMES  
NOGUEIRA:45441006587

Assinado de forma digital por JOSE  
AUGUSTO GOMES  
NOGUEIRA:45441006587  
Dados: 2025.12.22 18:20:34 -03'00'

KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A  
Diretor

JOSE AUGUSTO GOMES NOGUEIRA  
Contador CRC: 029138/ BA  
CPF: 454.410.065-87

**KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**CNPJ - 23.901.104/0001-72**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**  
**PARA O EXERCÍCIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
**(Valores expressos em reais, excluídos os centavos)**

---

	31/12/2024	31/12/2023
<b>LUCRO DO EXERCÍCIO</b>	4.402.850	6.556.655
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO</b>	<b><u>4.402.850</u></b>	<b><u>6.556.655</u></b>

---

ISABELA SILVA SUAREZ:78777763572 Assinado de forma digital por ISABELA  
SILVA SUAREZ:78777763572  
Dados: 2025.12.22 18:13:03 -03'00'

**KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Diretor**

JOSE AUGUSTO GOMES Assinado de forma digital por JOSE  
AUGUSTO GOMES  
NOGUEIRA:45441006587 NOGUEIRA:45441006587  
Dados: 2025.12.22 18:21:20 -03'00'

**JOSE AUGUSTO GOMES NOGUEIRA**  
**Contador CRC: 029138/ BA**  
**CPF: 454.410.065-87**

**KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**CNPJ - 23.901.104/0001-72**  
**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**PARA O EXERCÍCIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
(Valores expressos em reais, excluídos os centavos)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas de Capital</b>	<b>Reservas de Lucros a Distribuir</b>	<b>Lucro/Prejuízo Acumulado</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>AFAC</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido/AFAC</b>
<b>SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2023</b>	<b>22.378.639</b>	<b>826.877</b>	<b>15.710.659</b>	<b>-</b>	<b>38.916.175</b>	<b>23.661</b>	<b>38.939.836</b>
Lucro do período				6.556.655	<b>6.556.655</b>		<b>6.556.655</b>
Destinação do Resultado				(6.556.655)	<b>(6.556.655)</b>		<b>(6.556.655)</b>
Constituição de Reservas	-	327.833	6.228.822		<b>6.556.655</b>		<b>6.556.655</b>
Dividendos Mínimos Obrigatórios							
Transferência entre contas							
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>	<b>22.378.639</b>	<b>1.154.710</b>	<b>21.939.481</b>	<b>-</b>	<b>45.472.830</b>	<b>-</b>	<b>45.496.491</b>
Lucro do período				4.402.850	<b>4.402.850</b>		<b>4.402.850</b>
Destinação do Resultado				(4.402.850)	<b>(4.402.850)</b>		<b>(4.402.850)</b>
Constituição de Reservas		220.142	4.182.707		<b>4.402.850</b>		<b>4.402.850</b>
Dividendos Mínimos Obrigatórios							
Transferência entre contas							
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024</b>	<b>22.378.639</b>	<b>1.374.852</b>	<b>26.122.188</b>	<b>-</b>	<b>49.875.679</b>	<b>-</b>	<b>49.899.341</b>

ISABELA SILVA  
SUAREZ:78777763572

Assinado de forma digital por ISABELA  
SILVA SUAREZ:78777763572  
Dados: 2025.12.22 18:14:03 -03'00'

**KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Diretor**

JOSE AUGUSTO GOMES  
NOGUEIRA:45441006587

Assinado de forma digital por JOSE  
AUGUSTO GOMES  
NOGUEIRA:45441006587  
Dados: 2025.12.22 18:21:50 -03'00'

**JOSE AUGUSTO GOMES NOGUEIRA**  
**Contador CRC: 029138/ BA**  
**CPF: 454.410.065-87**

**KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**CNPJ - 23.901.104/0001-72**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**  
**PARA O EXERCÍCIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
**(Valores expressos em reais, excluídos os centavos )**

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:</b>		
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>4.402.850</b>	<b>6.556.655</b>
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>		
Clientes	272.311	(647.422)
Impostos a Compensar	(17.555)	-
<b>(Aumento) redução nos passivos operacionais:</b>		
Impostos a recolher	(27.543)	(80.555)
Fundo de aplicação Financeira	118.323	30.003
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>		
Crédito com Sociedade Ligada	(4.491.526)	(5.514.543)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b><u>256.860</u></b>	<b><u>344.137</u></b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:</b>		
No início do exercício	1.365.051	1.020.915
No fim do exercício	1.621.911	1.365.051
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b><u>256.860</u></b>	<b><u>344.137</u></b>

ISABELA SILVA

SUAREZ:78777763572

Assinado de forma digital por  
ISABELA SILVA SUAREZ:78777763572  
Dados: 2025.12.22 18:14:47 -03'00'

**KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**

**Diretor**

JOSE AUGUSTO GOMES  
NOGUEIRA:45441006587

Assinado de forma digital por JOSE  
AUGUSTO GOMES  
NOGUEIRA:45441006587  
Dados: 2025.12.22 18:22:29 -03'00'

**JOSE AUGUSTO GOMES NOGUEIRA**

**Contador CRC: 029138/ BA**

**CPF: 454.410.065-87**

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Senhores acionistas,

Submetemos a apreciação de V. Sas. As Demonstrações Contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A evolução de suas operações e os principais fatos ocorridos neste exercício poderão ser examinadas através das próprias Demonstrações Contábeis. Colocamo-nos a disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais.

***NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024***

***KIRITIMATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A***

## **1. INFORMAÇÕES GERAIS**

A Kiritimati Empreendimentos Imobiliários S.A., foi constituída em 30 de dezembro 2015, tendo por objeto social (a) incorporação imobiliária, (b) Administração de bens próprios, (c) a compra e venda de imóveis próprios, (d) aluguel de imóveis próprios, (e) a implantação de loteamento, e (f) a participação em outras sociedades ou empreendimentos, (holding não financeira) como sócia, acionista ou consorciada.

## **2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro 2024, aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado (DR), Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) e Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC), foram elaboradas a partir das diretrizes contábeis e dos preceitos da Legislação Comercial, Lei n. 6. 404/1976, Lei n. 10.406/2002 e demais legislação aplicável.

## **3. POLÍTICA CONTÁBIL**

As principais práticas contábeis na elaboração das demonstrações contábeis levaram em conta as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade.

## **4. CONTABILIDADE TERCEIRIZADA**

Os administradores da empresa optaram pela contratação de contabilidade terceirizada, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, e estando assim, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange à questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa, declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e assim, as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante à Lei 11.101/2005 que

informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista, que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

## **5. MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO**

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa.

## **6. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE**

As demonstrações Contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotados no Brasil que compreendem os pronunciamentos, as orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

## **7. RESPONSABILIDADES E CONTINGÊNCIAS**

Não há passivo contingente registrado contabilmente.

## **8. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

## **9. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS**

Na preparação das demonstrações contábeis de acordo com as normas brasileiras de contabilidade é requerido que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As informações sobre incertezas das premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício está relacionada, principalmente, aos seguintes aspectos: (i) perda

estimada por redução ao valor recuperável dos ativos de longo prazo; (ii) provisão para riscos trabalhistas, cíveis e fiscais; as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da Administração da Empresa, relacionadas à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

## 10. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com razoável segurança. Um passivo é registrado no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias.

### 10.1 Disponibilidades

A conta “ Disponibilidades” representa o somatório dos saldos das contas Caixa, Banco e Aplicações Financeiras todas devidas e regularmente conciliadas. Onde incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e pagamentos demonstradas abaixo:

### 10.2 Estoque

O Estoque da Kiritimati Empreendimentos Imobiliários S/A é composto das ABL’S conforme abaixo:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>ESTOQUES DE IMÓVEIS NEGOCIÁVEIS</b>		
ABL Shopping Tacaruna	14.535.640	14.535.640
ABL São Luis Shopping	7.933.938	7.933.938
	<u><b>22.469.578</b></u>	<u><b>22.469.578</b></u>

### 10.3 Clientes

As contas a receber de clientes referem-se na sua totalidade a operações de curto prazo e são ajustadas a valor presente se este ajuste for relevante.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>CLIENTES</b>		
Cliente por Locação ABL Shopping	3.198.446	3.470.757
	<b><u>3.198.446</u></b>	<b><u>3.470.757</u></b>

#### 10.4 Créditos com Sociedades Ligadas

A empresa conta com um ativo, relacionado a Contratos de Mútuo Pessoas Ligadas no valor de R\$ 22.863.954,67 ( vinte e dois milhões, oitocentos e sessenta e três mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), conforme quadro abaixo:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>CONTRATOS DE MUTUO PESSOAS LIGADAS</b>		
Delta Participações Ltda - Mutuo	22.863.955	18.372.428
	<b><u>22.863.955</u></b>	<b><u>18.372.428</u></b>

#### 10.4 Impostos e Contribuições a Recolher

A Companhia adota o regime do lucro presumido e contabiliza os encargos tributários pelo regime de competência.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Impostos/Contribuições Retidos na Fonte</b>		
IRRF s/Serviços Prestados - PJ	40	30
CRF - Contribuição Retida na Fonte	-	93
Pis a Pagar	2.144	3.544
Cofins a Pagar	9.896	16.356
Contribuição Social s/Lucro	31.156	36.344
IRPJ a Recolher	80.543	94.955
TFF a Pagar	-	-
	<b><u>123.779</u></b>	<b><u>151.322</u></b>

#### 10.5 Adiantamento para futuro Aumento de Capital

Classificado como Patrimônio Líquido da Kiritimati Empreendimentos Imobiliários S/A, refere-se ao aporte efetuado por Isabela Suarez, Ana Paula Suarez e Gabriel Suarez para contrapartida dos compromissos assumidos pela empresa.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Adiantamento P/ Futuro Aumento de Capital</b>		
Isabela Silva Suarez - AFAC	7.887	7.887
Ana Paula Silva Suarez - AFAC	7.887	7.887
Gabriel Silva Suarez - AFAC	7.887	7.887
	<u><b>23.661</b></u>	<u><b>23.661</b></u>

## 11. CAPITAL SOCIAL

O capital social é de R\$ 22.378.639,00 ( vinte e dois milhões, trezentos e setenta e oito mil e seiscentos e trinta e nove reais ), dividido em 22.378.639 ( vinte e dois milhões, trezentos e setenta e oito mil e seiscentos e trinta e nove) ações sem valor nominal, todas ordinárias e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda legal e corrente do país e bens e direitos assim distribuídas entre os acionistas.

<b>Capital Social</b>	<b>Ações</b>	<b>%</b>
<b>Acionistas</b>		
Delta árticipações S/A	22.377.639,00	100%
Isabela Silva Suarez	334,00	0,00%
Ana Paula Silva Suarez	333,00	0,00%
Gabriel Silva Suarez	333,00	0,00%
	<u><b>22.378.639</b></u>	<u><b>100%</b></u>

## 12. DESPESAS POR NATUREZA

Conforme requerido pelo CPC 26, está apresentado a seguir, o detalhamento da demonstração do resultado:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>(-) DESPESAS OPERACIONAIS</b>		
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS</b>		
Servicos Prestados PJ	(20.000)	(15.200)
. Resultado Líquido, Financeiro	(13.943)	193.008
Taxas e Emolumentos	(6.565)	(6.591)
<b>(-) PROVISÃO PARA O IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		
. Irlpj	(389.652)	(625.878)
. CslI	(148.915)	(233.956)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<u><b>(579.074)</b></u>	<u><b>(688.616)</b></u>

ISABELA SILVA

SUAREZ:78777763572

Assinado de forma digital por

ISABELA SILVA

SUAREZ:78777763572

Dados: 2025.12.22 18:16:06 -03'00'

JOSE AUGUSTO GOMES

NOGUEIRA:4544100658

7

Assinado de forma digital por JOSE

AUGUSTO GOMES

NOGUEIRA:45441006587

Dados: 2025.12.22 18:17:19 -03'00'