

**Demonstrações Financeiras**  
**em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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 2025.

Atenciosamente,

São Paulo, 24 de abril de 2026.

A Administração.

# Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

## **Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

### **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 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	850.124	19.614.005
Adiantamento a fornecedores	5	1.180.107	343.279
Impostos a Compensar	6	582.278	556.756
Estoque de Imóveis	7	54.961.610	41.218.613
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>60.122.909</b>	<b>61.732.653</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>60.122.909</b>	<b>61.732.653</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Fornecedores	8	519.209	107.636
Obrigações Tributárias	9	179.665	858.106
Outras Contas a pagar	10	15.491.339	14.499.075
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>16.190.214</b>	<b>15.464.816</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>			
Outras Contas a pagar	10	6.107.189	9.437.129
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>		<b>6.107.189</b>	<b>9.437.129</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital Social Subscrito	11	55.000.000	55.000.000
Capital Social a Integralizar	11	(11.956.134)	(14.056.134)
Resultados Acumulados		(5.218.360)	(4.113.157)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>37.825.506</b>	<b>36.830.708</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>60.122.909</b>	<b>61.732.653</b>

# Santorini Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 45.188.783/0001-17

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>( = ) Receita líquida</b>		<b>6.833.173</b>	<b>23.144.075</b>
( - ) Custo das Unidades Vendidas		(8.249.497)	<b>(24.453.281)</b>
<b>( = ) Resultado bruto operacional</b>		<b>(1.416.324)</b>	<b>(1.309.206)</b>
(+/-) Despesas e receitas operacionais		273.086	0
( - ) Despesas administrativas		(182.141)	(131.538)
( - ) Despesas Comerciais		(236.447)	(1.882.637)
( - ) Despesas tributárias		(157.111)	(313.577)
( + ) Outras receitas e despesas		-	-
<b>Total das despesas e receitas operacionais</b>		<b>(302.613)</b>	<b>(2.327.752)</b>
<b>( = ) Resultado antes das operações financeiras</b>		<b>(1.718.937)</b>	<b>(3.636.958)</b>
( - ) Despesas financeiras		(8.413)	(3.165)
( + ) Receitas financeiras		1.112.829	263.460
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>1.104.416</b>	<b>260.296</b>
<b>( = ) Resultado antes das provisões tributárias</b>		<b>(614.522)</b>	<b>(3.376.662)</b>
( - ) Impostos sobre o lucro		(490.681)	(388.738)
<b>(=) Resultado Líquido do Exercício</b>		<b>(1.105.202)</b>	<b>(3.765.400)</b>

# 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 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

---

Descrição	Capital Social Subscrito	Capital Social a Integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
<b>Saldos em 31/12/2023</b>	<b>55.000.000</b>	<b>(22.102.134)</b>	-	-	<b>(347.758)</b>	<b>32.550.108</b>
Aumento do Capital Social	-	8.046.000	-	-	-	<b>8.046.000</b>
Integralização do Capital Social	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(3.765.400)	(3.765.400)
<b>Saldos em 31/12/2024</b>	<b>55.000.000</b>	<b>(14.056.134)</b>	-	-	<b>(4.113.157)</b>	<b>36.830.708</b>
Integralização do Capital Social	-	2.100.000	-	-	-	2.100.000
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(1.105.202)	(1.105.202)
<b>Saldos em 31/12/2025</b>	<b>55.000.000</b>	<b>(11.956.134)</b>	-	-	<b>(5.218.360)</b>	<b>37.825.506</b>

# 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 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>(1.105.202)</b>	<b>(3.765.400)</b>
<b>Varição em ativos e passivos operacionais</b>		
Estoque de Imóveis	(13.742.997)	6.847.529
Impostos a Compensar	(25.522)	(556.254)
Fornecedores	411.575	(19.127)
Obrigações tributárias	(678.441)	841.016
Outras Contas a Pagar	1.050.998	14.308.398
Clientes a receber	(2.548.790)	-
Adiantamento a Fornecedores	(836.828)	(343.279)
Outros Créditos	-	-
Provisões Diversas	193.472	291.290
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(17.281.736)</b>	<b>17.604.174</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento do Capital Social	2.100.000	8.046.000
Constituição Reserva de Capital	-	-
Débitos com Pessoas Ligadas	-	-
Empréstimos e Financiamentos	(3.582.145)	(6.476.591)
<b>Caixa líquido usado nas atividades de financiamento</b>	<b>(1.482.145)</b>	<b>1.569.409</b>
<b>Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(18.763.881)</b>	<b>19.173.583</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	<b>19.614.005</b>	<b>440.422</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<b>850.124</b>	<b>19.614.005</b>

# 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 2025 E 2024 (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 31/12/2025.

### 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:

<u>Descrição</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bancos Conta Movimento	3	3
Aplicações Financeiras	850.124	19.614.002
	<b>850.127</b>	<b>19.614.005</b>

#### 5. Créditos

<u>Descrição</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Adiantamentos a Fornecedores	1.180.107	343.279
	<b>1.180.107</b>	<b>343.279</b>

#### 6. Impostos a Compensar

<u>Descrição</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Imposto de renda retido na fonte	7.882	4.617
Impostos diferidos Regime Especial de Tributação - RET	574.396	552.139
	<b>582.278</b>	<b>556.756</b>

#### 7. Estoque de Imóveis

<u>Descrição</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Estoque de Imóveis	54.961.610	41.218.13

#### 8. Fornecedores

<u>Descrição</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fornecedores nacionais	519.209	107.636

## 9. Obrigações tributárias

Descrição	2025	2024
IRRF	3.175	2.793
IRPJ	33.219	260.304
CSLL	29.936	146.209
COFINS A RECOLHER	43.584	353.270
PIS A RECOLHER	9.431	76.439
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	10.631	14.539
ISS RETIDO A RECOLHER	15.171	1.337
INSS RETIDO A RECOLHER	19.110	3.215
RET A RECOLHER	15.408	-
	<b>179.665</b>	<b>858.106</b>

## 10. Outras contas a pagar

Descrição	2025	2024
Imóveis a pagar	131.943	190.676
Adiantamento de clientes	15.359.396	14.308.398
Provisão para garantia	484.763	291.290
Permutas a pagar	5.622.426	9.145.838
	<b>21.598.528</b>	<b>23.936.204</b>
Circulante	15.491.339	14.499.075
Não Circulante	6.107.189	9.437.129

## 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, 24 de abril de 2026

---

CRISTIANO CHAMMAS YUNES  
CPF: 268.964.918-76

---

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