



Aurea Extrema Empreendimentos
Imobiliários SPE S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2024

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Acionistas e Administradores da

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.** (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 Administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 financeiras.

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 financeiras, 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.
- Obtemos 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.
- Concluimos 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 11 de março de 2026.




Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC -1SP-302.257/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7



RSM

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Notas	2024	2023	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2024	2023
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1	4	Fornecedores de bens e serviços	-	3.869	7.934
Títulos e valores mobiliários	4	6.304	96	Impostos e contribuições a recolher	-	895	343
Contas a receber	6	2.489	-	Empréstimos e financiamentos	8	6.709	9.525
Outros ativos circulantes	7	68	564	Obrigações a pagar com partes relacionadas	9	3.623	-
Total do ativo circulante		8.862	664	Outros passivos circulantes	7	4.053	-
				Total do passivo circulante		19.149	17.802
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Impostos e contribuições a compensar	-	38	-	Empréstimos e financiamentos	7	108.745	91.123
Imóveis a comercializar	5	329.942	271.410	Total do passivo não circulante		108.745	91.123
Total do ativo não circulante		329.980	271.410				
				Patrimônio líquido			
				Capital social	10 a)	177.473	144.477
				Reserva de capital		-	12.183
				Reserva legal	10 b)	762	-
				Reserva de lucros		10.926	56
				Adiantamento para futuro aumento de capital	10 c)	21.787	6.433
				Total do patrimônio líquido		210.948	163.149
Total do ativo		338.842	272.074	Total do passivo e patrimônio líquido		338.842	272.074

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	2024	2023
Receita líquida operacional	13	20.310	-
Custo das vendas e serviços prestados		-	-
Lucro bruto operacional		20.310	-
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(214)	(169)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		429	-
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		20.525	(169)
Resultado Financeiro		(2.967)	282
Despesas financeiras	12	(3.043)	(51)
Receitas financeiras	12	76	333
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		17.558	113
Imposto de renda e contribuição social	14	(2.303)	(49)
Lucro líquido do exercício		15.255	64
Lucro básico e diluição por ação	15	0,09291	0,00044

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	15.255	64
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>15.255</u>	<u>64</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração da mutação do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Capital Social	(-) Capital a integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Reserva de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2022		144.477	(59.718)	12.183	-		(8)	96.934
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	64	64
Aumento de capital		-	59.718	-	-	-	-	59.718
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	6.433	-	6.433
Em 31 de dezembro de 2023		144.477	-	12.183	-	6.433	56	163.149
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	15.255	15.255
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	32.996	-	-	36.167	-	69.162
Aumento de capital		32.996	(32.996)	(12.183)	-	(20.813)	-	(32.996)
Dividendos distribuídos	10.b)	-	-	-	-	-	(3.623)	(3.623)
Reserva legal	10.b)	-	-	-	762	-	(762)	-
Em 31 de dezembro de 2024		177.473	-	-	762	21.787	10.926	210.948

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.	17.558	113
Ajustes por:		
Impostos diferidos e correntes	-	(49)
Juros e encargos	2.534	8.601
	<u>20.092</u>	<u>8.665</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(2.489)	-
Imóveis a comercializar	(58.532)	(171.095)
Outros ativos circulantes	496	(526)
Fornecedores de bens e serviços	(4.065)	1.997
Impostos e contribuições a recolher	552	(12)
Impostos e contribuições a compensar	(38)	(38)
Outros passivos circulantes	4.053	-
Caixa e equivalentes aplicados nas atividades operacionais:	<u>(39.931)</u>	<u>(161.009)</u>
Impostos e contribuições pagos	(2.303)	-
Caixa e equivalentes aplicados nas atividades operacionais:	<u>(42.234)</u>	<u>(161.009)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicações financeiras e fundos	(6.208)	(96)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de investimento	<u>(6.208)</u>	<u>(96)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos e financiamentos	14.230	94.703
Juros Pagos	(1.958)	(2.656)
Obrigações a pagar com partes relacionadas	3.623	-
Aumento capital social	-	59.718
Dividendos distribuídos	(3.623)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	36.167	6.433
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de financiamento	<u>48.439</u>	<u>158.198</u>
REDUÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(3)</u>	<u>(2.907)</u>
Saldo inicial	4	2.911
Saldo final	1	4
REDUÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(3)</u>	<u>(2.907)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Aurea Extrema Empreendimentos imobiliários SPE S.A. (“Companhia”) foi constituída em 24 de novembro de 2020. A Companhia possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, a locação, a comercialização, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis Adotadas

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

2.2. As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

2.2.1. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia classifica como Caixa e equivalentes de caixa os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

2.2.2. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal e fundos de investimentos.

2.2.3. Imóveis a comercializar

a) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar e os em construção são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção, até a finalização da obra.

2.2.4. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, optou-se pelo regime de lucro presumido. Para esta Companhia, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (contribuição social sobre o lucro líquido à razão de 12%) sobre as receitas brutas e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam às alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

2.2.5. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou construtiva) resultante de eventos passados, para as quais seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As perdas avaliadas como possíveis são apenas divulgadas em nota explicativa.

2.2.6. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia compreendem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar e financiamentos, entre outros.

A Companhia reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado (VJR)

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(ii) Ativos financeiros a custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes (VJORA)

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

(iv) Passivos financeiros a custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

2.2.7. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

2.2.8. Data de aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 11 de março de 2026.

2.2.9. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas.

(i) Pronunciamentos contábeis vigentes

As seguintes alterações dos pronunciamentos contábeis tornam-se obrigatórias para os períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024:

- Alteração da norma IAS 1 (CPC 26 – R1) - Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes;
- Alteração da norma IFRS 16 (CPC 06 – R2) - Passivos de arrendamento em uma venda e arrendamento mercantil de retorno;
- Alteração da norma IAS 1 (CPC 26 – R1) - Passivo não circulante com cláusulas restritivas (*covenants*);

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Alteração das normas IAS 7 (CPC 03 – R2) e IFRS 7 (CPC 40 – R1) - Acordos de financiamentos de fornecedores.

As emissões/alterações de normas *International Accounting Standards Board* (“IFRS”) efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2024 não tiveram impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

(ii) Pronunciamentos contábeis emitidos e não efetivos

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2025 ou após, e a Companhia está avaliando os impactos em suas demonstrações financeiras da adoção destas normas:

Alterações nas Normas Contábeis IFRS	Data de aplicação obrigatória
Alteração da norma IAS 21 (CPC 02) - Falta de conversibilidade. Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de conversibilidade em outra moeda.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025. Aplicação antecipada permitida.
Alteração das normas IFRS 9 e IFRS 7 (CPC 48) – Alteração na classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Esclarece aspectos relacionados a classificação e mensuração de instrumentos financeiros.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Aplicação antecipada permitida.
Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS. Efetua alterações nas normas IFRS 1 (CPC 37 – R1), abordando aspectos de primeira adoção relacionados a contabilidade de hedge; IFRS 7 (CPC 48), abordando aspectos de ganhos e perdas na reversão de um instrumento financeiro, divulgações de risco de crédito e diferença entre valor justo e preço da transação; IFRS 9 (CPC 48), abordando aspectos relacionados a reversão de passivos de arrendamento mercantil e preço de transação; IFRS 10 (CPC 36 – R3), abordando a determinação do “de facto agent” e IAS 7 (CPC 03 – R2), abordando aspectos relacionados ao método de custo.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 18 (CPC 26 – R1) – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras. Estabelece os requerimentos para apresentação e divulgação do propósito geral das demonstrações financeiras para assegurar que sejam fornecidas informações relevantes que representem fielmente os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas e despesas, além das medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs).	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 19 (CPC 45) – Controladas sem obrigação legal de divulgação. Estabelece requerimentos de divulgação simplificados para as demonstrações financeiras consolidadas ou individuais de entidades elegíveis para a aplicação desta norma.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia classifica como caixa e equivalentes de caixa as contas-correntes de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caixa e Bancos	1	4
Circulante	<u>1</u>	<u>4</u>

4. Títulos e valores mobiliários

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fundo de Investimento (i)	6.304	-
Aplicações Financeiras	-	96
Circulante	<u>6.304</u>	<u>96</u>

(i) Representados substancialmente por aplicação nos fundos de investimentos exclusivos do grupo Cyrela administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 104,43% do CDI (em 31 de dezembro de 2023 104,60%), sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

5. Imóveis a comercializar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Imóveis concluídos	312.897	271.410
Encargos capitalizados ao estoque	17.045	
Total	<u>329.942</u>	<u>271.410</u>
ativo circulante	-	
ativo não circulante	<u>329.942</u>	<u>271.410</u>

A Companhia possui, em seu estoque, unidades imobiliárias concluídas que, enquanto não comercializadas, são destinadas à geração de receita por meio de locação. Esses imóveis encontram-se atualmente alugados, sendo classificados como estoque em função da intenção primária de venda no curso normal dos negócios.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber

Os saldos de demais contas do ativo podem ser assim apresentados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Empreendimentos concluídos	2.489	-
Total	<u>2.489</u>	<u>-</u>

7. Outros ativos e passivos circulantes

Os saldos de demais contas do ativo podem ser assim apresentados:

	<u>Ativo</u>		<u>Passivo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Demais Valores a Receber	68	-	-	-
Adiantamentos a Fornecedores	-	526	-	-
Impostos e contribuições a compensar	-	38	-	-
Depósitos a Identificar	-	-	4.053	-
	<u>69</u>	<u>564</u>	<u>4.053</u>	<u>-</u>

No ativo o saldo refere-se substancialmente a demais valores a receber. Em 2025 o valor foi recebido. No passivo, o saldo refere-se substancialmente a depósitos a identificar.

8. Empréstimos e financiamentos

O financiamento é representado por contrato de operação de crédito imobiliário (Sistema Financeiro de Habitação - SFH). E possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos. As garantias do financiamento são compostas por hipoteca, fiança e cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo Inicial	100.648	-
Adições	14.230	94.703
Pagamento do principal		-
Pagamento de juros	(1.958)	(2.656)
Juros e encargos	2.534	8.601
	<u>115.454</u>	<u>100.648</u>
Circulante	6.709	9.525
Não Circulante	108.745	91.123

Ano	<u>2024</u>	<u>2023</u>
12 meses	6.709	9.525
24 meses	8.156	8.657
36 meses	12.234	12.985
48 meses	16.312	17.313
Acima de 48 meses	72.043	52.168
Total	<u>115.454</u>	<u>100.648</u>

8.1. Características das Cédulas de Créditos Bancários

(a) Cédula de crédito bancário n° 1016157110:

- Valor total da emissão de R\$ 56.200;
- Data de emissão: 10/2022;
- Juros remuneratórios:

✓ Taxa efetiva anual: 9,600000%;
✓ Taxa mensal: 0,766818%.

- Prazo de carência: 24 meses;
- Prazo de Amortização: 36 meses.

(b) Cédula de crédito bancário n° 1016157640:

- Valor total da emissão de R\$ 60.000;
- Data de emissão: 12/2022;
- Juros remuneratórios:

✓ Taxa efetiva anual: 9,600000%;
✓ Taxa mensal: 0,766818%.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Prazo de carência: 24 meses;
- Prazo de Amortização: 36 meses

8.2. Principais cláusulas de vencimento antecipado

Na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo, estão sujeitas ao vencimento antecipado, conforme abaixo:

- Se o crédito não for integralmente aplicado na construção do Empreendimento, ou for dada ao Empreendimento outra destinação, sem o prévio e expresso consentimento do CREDOR, alterar o projeto de construção;
- Deixar de apresentar o "Habite-se" no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data prevista para conclusão da obra, salvo motivo justificável e aceito;
- Se ocorrer o atraso das obras ou sua paralisação por mais de 90 (noventa) dias, consecutivos, salvo motivo justificável aceito;
- Pedido de falência, recuperação judicial e extrajudicial;
- Mudança ou alteração do objeto social e/ou atividades realizadas, ou agregar às atuais atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- Na hipótese: (i) A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações diminuir sua participação no capital social que é atualmente de 50%; (ii) o controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, direto ou indireto da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações deixar de ser exercido pelo Sr. Elie Horn e/ou por seus descendentes, individualmente ou em conjunto, e/ou (iii) incorporação, fusão ou cisão;
- Transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Título, sem o consentimento prévio por escrito do emissor.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 todas as cláusulas acima foram integralmente cumpridas, não ensejando no vencimento antecipado da dívida.

8.3. Garantias

Os empréstimos e financiamentos são garantidos pela alienação fiduciária do imóvel.

a) a alienação fiduciária do imóvel contrato nº 1016157110, conforme valor abaixo:

Valor do terreno: R\$ 15.431
Futuras edificações: R\$ 134.712
Total: R\$150.143

b) a alienação fiduciária do imóvel, contrato nº 1016157640, conforme valor abaixo:

Valor do terreno: R\$ 14.701
Futuras edificações: R\$ 128.555
Total: R\$ 143.256

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9. Dividendos a pagar

Os saldos podem ser assim representados:

	Passivo	
	2024	2023
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos	1.958	-
Aurea Extrema Logística Fundo de Inv. Imobiliário	1.665	-
Total	3.623	-

O saldo refere-se substancialmente a dividendos a pagar.

10. Patrimônio Líquido

a) Capital social

O capital social, no montante de R\$ 177.473 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 144.477 em 31 de dezembro de 2023), está representado por 164.186.769 cotas nominativas.

Descrição	2024	2023
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPR.		
Part. Societaria - %	54%	50%
Qtde. Cotas	88.731.285	72.238.366
Capital R\$	102.018	72.239
Aurea Extrema Logística Fundo de Inv. Imobiliário		
Part. Societaria - %	46%	50%
Qtde. Cotas	75.455.484	72.238.366
Capital R\$	75.455	72.238

Durante o exercício de 2024 a Companhia registrou as seguintes operações de aumento e/ou redução de capital conforme abaixo:

Em 19 de abril 2024 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 20.813 conforme ata de assembleia geral extraordinária mediante a emissão de 19.710 novas cotas, sem valor nominal, passando o capital social anteriormente representado por R\$ 144.477 acrescido de uma reserva de capital no montante de 12.183 para R\$ 177.473, dividido em 164.186 quotas.

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b) Destinação do lucro do exercício

	2024	2023
Lucro Líquido do Exercício	15.255	64
(-) Prejuízos/ Lucros Acumulados	56	(8)
Lucro Líquido atribuído aos acionistas da controladora	15.255	64
Constituição da Reserva Legal %	5%	0%
(-) Reserva Legal	762	-
Base de cálculo sobre o lucro Líquido	14.493	64
Dividendos mínimo Estatutário %	25%	0%
Total de Dividendos à Pagar	3.623	-
Total Destinado à Reserva de Lucros	10.870	64

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal, que não excederá 20% do capital social;
- 25% do lucro líquido, ajustado nos termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76, serão distribuídos aos acionistas a título de dividendo obrigatório.

Os dividendos adicionais distribuídos estão conforme as aprovações em atas aprovadas pela Administração da Companhia.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de adiantamento para futuro aumento de capital é de R\$ 21.787. Durante o exercício de 2024 foram realizados aportes no valor de R\$ 15.134 (R\$ 6.433 em 31 de dezembro de 2023).

11. Despesas gerais e administrativas

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2024	2023
Outros administrativos	(62)	(10)
Serviços de terceiros - adm.	(152)	(159)
Total	(214)	(169)

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12. Resultado Financeiro

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2024	2023
Despesas Financeiras		
Encargos Financeiros SFH	(2.795)	-
Juros Sobre Tributos	(17)	-
Multas Sobre Tributos	(93)	-
Despesas Bancárias Diversas	(23)	(11)
Imposto Sobre Operações Financeiras - I	(6)	(40)
Outras despesas financeiras	(109)	-
	(3.043)	(51)
Receitas financeiras:	2024	2023
Rendimento em Aplicações de Renda Fixa	76	333
	76	333
Resultado Financeiro	(2.967)	282

13. Receita Líquida operacional

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida, apresentada na demonstração do resultado:

	09/2025	09/2024
Receita bruta		
Locação de imóveis	21.079	-
	21.079	-
Pis	(137)	
Cofins	(632)	
Deduções da receita bruta	(769)	-
Receita líquida	20.310	-

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social em 2024 pode ser demonstrado da seguinte forma:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita com locação	21.079	-
Base de cálculo	6.745	-
Receita com aplicação financeira	76	333
Total da receita	<u>6.821</u>	<u>333</u>
Aliquota	2.303	49
Corrente	<u>(2.303)</u>	<u>(49)</u>
Total	(2.303)	(49)

15. Lucro por ação

Os lucros básicos e diluídos por ação estão demonstrados a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do exercício	15.255	64
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	164.187	144.477
Lucro básico por ação - em R\$	0,09291	0,00044
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do período	15.255	64
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	164.187	144.477
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	164.187	144.477
Lucro diluído por ação - em R\$	0,09291	0,00044

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16. Instrumentos Financeiros

a) Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

A Companhia possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, dado este cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46 – Mensuração do Valor Justo.

b) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados ao CDI para títulos e valores mobiliários.

Caixas e Equivalente de caixa					
Operação	Posição 2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos	6.304	CDI	15,64%	11,73%	7,82%
Receita projetada			986	740	493
Total	6.304		986	740 -25%	493 -50%

Empréstimos e SFH					
Operação	Posição 2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Financiamento de obra	115.139	Poupança +	4,89%	5,43%	5,97%
Despesa projetada			5.627	6.248	6.869
Total	115.139		5.627	6.248	6.869

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta na condução das suas atividades são:

i) *Risco de mercado*

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

ii) *Risco de taxa de juros*

Os resultados da Companhia estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI.

iii) *Risco de liquidez*

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

iv) *Derivativos*

Em 31 de março de 2024, a Companhia não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

17. Seguros (Não auditado)

A Companhia possui contratada as coberturas de seguros de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. A seguir detalhamos os principais seguros e suas coberturas.

- a) Responsabilidade Civil – R\$ 5.000
- b) Danos materiais – Galpão – Incêndio – R\$ 76.100

Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18. Eventos subsequentes

Em 2025 a Sociedade teve movimentação de aumento de capital conforme AGE. Foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$ 21.787 integralizado via adiantamento para futuro aumento de capital.