PUBLICIDADE LEGAL

COMERCIAL CESA S/A

CNPJ 88.614.235/0001-14 - NIRE 43 3 0001455 0

Relatório da Diretoria

Senhores Acionistas: De conformidade com as disposições legais e estatutárias, temos a satisfação de submeter a apreciação de V.Sas. o Balanço Patrimonial, bem como, as demais Demonstrações Financeiras referentes ao Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Por outro lado, não obstante os documentos que ora apresentamos, colocamo-nos a inteira disposição de V.Sas., para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários. Caxias do Sul, 02 de abril de 2025. **A Direção**

Balanço Patrimonial - Em Reais

Ativo	31/12/2024	31/12/2023
Circulante	**15.126.466,45**	**14.844.592,68**
Caixa e Equiv. de Caixa	**13.698.239,31**	**13.416.361,54**
Caixas e Bancos	7.818,19	3.567,38
Aplicações Financeiras	13.690.421,12	13.412.794,16
Realizável	**1.428.227,14**	**1.428.231,14**
Créditos	**1.428.227,14**	**1.428.231,14**
Outros créditos	1.428.227,14	1.428.231,14
Não Circulante	**100.155.476,96**	**101.391.044,07**
Realizável a L. Prazo	**13.821.423,99**	**14.637.949,38**
Dep. Judic. e cauções	3.765.650,57	3.765.650,57
Bancos c/Aplic. Financ.	2.922.443,20	2.332.968,59
Impostos a Recuperar	3.743.390,24	3.743.390,24
(-) Tributos a Recolher Proc. Adm. Compens.	(3.288.560,02)	(3.288.560,02)
Outros créditos	6.678.500,00	8.084.500,00
Investimentos	**183.525,01**	**183.525,01**
Outros Invest. e particip.	183.525,01	183.525,01
Imobilizado	**86.150.527,96**	**86.569.569,68**
Terrenos	59.596.222,38	59.596.222,38
Prédios	32.249.260,36	32.810.536,22
Móveis e Utensílios	313.967,30	313.967,30
Equip. Informática	15.079,34	15.079,34
Subest. Energia Elétrica	138.032,53	138.032,53
Instalações	114.319,82	114.319,82
(-) Deprec. Acumuladas	(6.276.353,77)	(6.418.587,91)
Total do Ativo	**115.281.943,41**	**116.235.636,75**

Passivo	31/12/2024	31/12/2023
Circulante	**2.145.643,31**	**2.051.372,86**
Obrigações Fiscais	527.148,05	346.032,29
Obrigações Sociais e Trabalhistas	102.099,81	29.892,89
Remunerações a Pagar	89.395,45	78.826,68
Obrigações a pagar	21.000,00	190.621,00
Outras Obrigações	1.406.000,00	1.406.000,00
Não Circulante	**7.133.330,22**	**8.539.330,22**
Receita Diferida-Pis Proc. 97.15.01493-3	3.743.390,24	3.743.390,24
Tributos a Recolher - Proc. Administr. Compens.	(3.288.560,02)	(3.288.560,02)
Obrigações a pagar	6.678.500,00	8.084.500,00
Patrimônio Líquido	**106.002.969,88**	**105.644.933,67**
Capital Social	**10.000.000,00**	**10.000.000,00**
Reserva de Capital	**216.176,54**	**216.176,54**
Reserva de Lucros	**34.002.132,44**	**33.644.096,23**
Reserva Legal	2.000.000,00	2.000.000,00
Reserva de Lucros a Realizar	32.002.132,44	31.644.096,23
Ajuste de Avaliação Patrimonial	**61.784.660,90**	**61.784.660,90**
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	**115.281.943,41**	**116.235.636,75**

Demonstração do Resultado do Exercício
Em Reais

	31/12/2024	31/12/2023
Receita Operacional Bruta	**8.013.510,26**	**7.208.773,42**
Receitas c/Alugueis	8.013.510,26	7.208.773,42
(-) Imp. s/Alugueis	(296.450,23)	(266.995,12)
Receita Operacional Líquida	**7.717.060,03**	**6.941.778,30**
(-) Custo de Alugueis	(34.591,72)	(29.699,67)
Lucro Operacional Bruto	**7.682.468,31**	**6.912.078,63**
Despesas Administrativas	(1.599.283,00)	(1.407.089,62)
Outras Receitas Operacionais Líquidas	340.000,00	1.388.672,93
Resultado Operacional Antes das Desp./Rec. Financeiras	**6.423.185,31**	**6.893.661,94**
Receitas Financeiras	1.820.883,54	1.845.253,31
Despesas Financeiras	(4.576,22)	(5.198,72)
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	**8.239.492,63**	**8.733.716,53**
Contribuição Social	(460.498,60)	(389.509,52)
Imposto de Renda	(1.248.162,82)	(1.057.970,87)
Lucro Líquido do Período	**6.530.831,21**	**7.286.236,14**
Lucro líquido p/Ação do Capital Social	**4,37**	**4,87**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - Em Reais

Histórico	Capital Social	Reserva de Capital	Ajuste Avaliação Patrimonial	Reserva de Lucros: Lucros a Realizar	Reserva de Lucros: Legal	Lucros/ Prejuízos	Patrimônio Líquido
Saldo em 31/12/2022	**10.000.000,00**	**216.176,54**	**61.784.660,90**	**28.437.710,09**	**2.000.000,00**	**-**	**102.438.547,53**
Dividendo Distribuidos Exerc. Ant.	-	-	-	(4.000.000,00)	-	-	**(4.000.000,00)**
Lucro Liquído do Exercício	-	-	-	-	-	7.286.236,14	**7.286.236,14**
Proposta da Administração:							
Lucros a Realizar	-	-	-	7.286.236,14	-	(7.286.236,14)	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	(79.850,00)	-	-	**(79.850,00)**
Saldo em 31/12/2023	**10.000.000,00**	**216.176,54**	**61.784.660,90**	**31.644.096,23**	**2.000.000,00**	**-**	**105.644.933,67**
Dividendo Distrib. Antecipados	-	-	-	(6.000.000,00)	-	-	**(6.000.000,00)**
Lucro Liquído do Exercício	-	-	-	-	-	6.530.831,21	**6.530.831,21**
Proposta da Administração:							
Lucros a Realizar	-	-	-	6.530.831,21	-	(6.530.831,21)	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	(172.795,00)	-	-	**(172.795,00)**
Saldo em 31/12/2024	**10.000.000,00**	**216.176,54**	**61.784.660,90**	**32.002.132,44**	**2.000.000,00**	**-**	**106.002.969,88**

Demonstração do Fluxo de Caixa Método Indireto - Em Reais

Atividades Operacionais	31/12/2024	31/12/2023
Lucro Líquido do Exercício	6.530.831,21	7.286.236,14
(+) Depreciações e Amortizações	(142.234,14)	329.702,50
Aumento (Redução) de Títulos a Receber	4,00	(5.500,00)
(Aumento) Redução de Outros Créditos	1.406.000,00	-
Aumento (Red.) Aplicações de L. Prazo	(589.474,61)	(1.509.100,33)
(Aum.) Redução Depósitos Judiciais	-	(703.625,55)
(Aumento) redução das obrigações	94.270,45	(1.294.028,87)
(Aum.) Redução das Obrigações L. Prazo	(1.406.000,00)	1.406.000,00
Caixa Líquido Gerado	**5.893.396,91**	**5.509.683,89**
Atividades de Investimentos		
Aquisição de Imobilizado	561.275,86	(207.711,53)
Baixa por Extinção de Ações	(172.795,00)	(79.850,00)
Caixa Líquido Gerado	**388.480,86**	**(287.561,53)**
Atividades de Financiamento		
Dividendos Distribuidos	(6.000.000,00)	(4.000.000,00)
Caixa Líquido Gerado	**(6.000.000,00)**	**(4.000.000,00)**
Variação Líquida nas Disponib.	**281.877,77**	**1.222.122,36**
Saldo de Caixa no Início do Período	13.416.361,54	12.194.239,18
Saldo de Caixa no Final do Período	13.698.239,31	13.416.361,54

Notas Explicativas - R$

1. Contexto Operacional: A sociedade está localizada na Rua Marechal Floriano, nº 1094, bairro Centro, em Caxias do Sul (RS) e tem a forma jurídica das Sociedades por Ações de Capital Fechado e como objeto social os negócios do ramo imobiliário, edificações de prédios no sistema de condomínio, compra, venda, permuta e locações de imóveis.

2. Demonstrações Contábeis: As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as disposições da Lei nº 6.404/76, alterada pelas Leis nº 11.638/2007 e 11.941/2009, bem como, das normas do Conselho Federal de Contabilidade e também as orientações emitidas pelo CPC Comitê de Pronunciamentos Contábeis, aplicáveis a esta organização no que lhe concerne, consideradas relevantes e que possuem efeito mais significativo nos valores reconhecidos nas Demonstrações Contábeis. As demonstrações contábeis basearam-se nos fatos financeiros e econômicos identificados na documentação, informações e declarações fornecidas pela administração da entidade.

3. Procedimentos Contábeis: Destacamos a seguir os principais procedimentos contábeis adotados: **3.1)** Os Ativos e Passivos de até 360 dias a partir da data do encerramento do exercício, estão demonstrados como circulantes. **3.2)** Apuração do Resultado: o resultado do exercício foi apurado pelo regime de competência e inclui, quando aplicável, os rendimentos e encargos incidentes sobre direitos e obrigações. **3.3)** Caixa e Equivalentes de Caixa: O saldo da conta inclui caixa em poder da empresa e Bancos conta movimento líquido de saldos bancários a descoberto e aplicações financeiras com liquidez de até três meses. **3.4)** Outros créditos de Curto Prazo e Longo Prazo: valores referentes a venda de investimentos, adiantamento de salários e empréstimos.

3.5) Depósitos judiciais e cauções:	31/12/2024	31/12/2023
Processo 5019920122018404710 7	3.062.025,02	3.062.025,02
Total	**3.062.025,02**	**3.062.025,02**

3.5.1) O valor de R$ 3.062.025,02 refere-se a um bloqueio judicial referente ao processo nº 97.15.01493-3. **3.6)** Aplicações Financeiras a Longo Prazo: Os recursos estão demonstrados a valor presente de aplicações na Caixa Econômica Federal em CDB. **3.7)** PIS – Processo 97-15.01493-3: O valor de R$ 3.743.390,24, refere-se PIS a recuperar transitado em julgado (vide NE 3.13). a) Tributos a recolher em Processos Administrativos de compensação no valor de R$ 3.288.560,02 corresponde a PIS, COFINS, Contribuição Social e IRPJ, com autorização para compensação, através do Mandado de Segurança nº 5016746-97.2015.4.04.7107/RS. **3.8)** Imobilizado: Os bens integrantes do ativo imobilizado estão demonstrados pelo custo de aquisição, atualizados monetariamente até 31.12.1995 tendo sido adotadas as normas contábeis, foram mensurados ao custo atribuído a valor justo em 31/12/2010 mediante parecer da administração e laudo técnico. As depreciações são calculadas sobre o custo contábil dos prédios com base na vida útil estimada pelo método linear. Os bens do imobilizado são compostos pelos seguintes valores

Contas	T.D.*	R$	Aquisições	Depreciação	Valor Residual
Terrenos		59.596.222,38	0,00	0,00	59.596.222,38
Prédios	4	32.249.260,36	0,00	5.901.482,39	26.347.777,97
Subest. de Energia Elétr.		138.032,53	0,00	0,00	138.032,53
Instalações	10	114.319,82	0,00	77.335,89	36.983,93
Equip. de Informática	20	15.079,34	0,00	9.170,21	5.909,13
Móveis e Utensílios	10	313.967,30	0,00	288.365,28	25.602,02
		92.426.881,73	0,00	6.276.353,77	86.150.527,96

* Taxa (%) de Depreciação Linear Anual

3.9) Passivo Circulante: compõem este grupo as obrigações e remunerações a pagar no curto prazo, bem como o valor a pagar pela compra de imóveis. **3.10)** Provisão para Imposto de Renda: foi constituída à taxa de 15% sobre o lucro presumido, acrescida do adicional de 10% o qual incidiu sobre a parcela que ultrapassou o limite anual de R$ 240.000,00. **3.11)** Provisão para Contribuição Social: Foi constituída à taxa de 9% sobre o lucro presumido. **3.12)** Exigível a Longo Prazo: representado pelo seu valor presente Receita Diferida de R$ 3.743.390,24 representa o saldo remanescente, do crédito tributário a recuperar, PIS, relativo ao processo judicial nº 97.15.01493-3, transitado em julgado com autorização de compensação administrativa. (vide NE 3.7), também compõe o saldo, a compra de imóveis.

4. Capital Social: O capital social é de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) representados por 1.493.040 (hum milhão, quatrocentos e noventa e três mil e quarenta) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas em moeda corrente nacional.

Caxias do Sul, 31 de dezembro de 2024.

Sérgio Bruno Cesa
Diretor - CPF 003.513.690-15

Nestor José Cesa
Diretor - CPF 057.426.410-87

Felipe Luis de Marchi
Contador - CRC RS 83.099 - CPF 836.582.110-91