

CRÉDITO REAL IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS S.A. CNPJ/MF 92.691.336/0001-66 - NIRE 43 3 0001535 1

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024

Aos Senhores Acionistas, Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração do Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A. apresenta-lhes o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras. O planejamento do ano de 2024 estabeleceu a busca da eficiência operacional e o desenvolvimento dos mercados que estamos presentes. A execução do plano foi severamente impactada pelo estado de calamidade que atingiu o estado do Rio Grande do Sul, forçando a empresa a tomar uma série de medidas mitigatórias e de recuperação da operação. Duas agências próprias foram atingidas pelas águas, sendo que a Agência Centro ficou submersa por quase 60 dias. No auge da enchente, contabilizamos 5.800 imóveis em zona de alagamento e 380 condomínios administrados. Este cenário resultou em uma redução na receita projetada e uma perda de aproximadamente 1.500 imóveis localizados, além de uma redução nos valores obtidos de VGV e VGL, que duraram de maio a outubro de 2024. Acompanhamento de gestão: Diante do cenário, a gestão da empresa tomou uma série de atitudes para a proteção do caixa, com o cancelamento temporário das locações garantidas, negociação com principais fornecedores, ajustes do capital de giro e redução do quadro.

Balanco Patrimonial dos Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em reais)

Table with columns for Ativo Circulante, Ativo Não Circulante, Passivo Circulante, and Passivo Não Circulante, showing values for 2024 and 2023.

Demonstração do Resultado - (Valores expressos em reais)

Table showing financial results including Receita Bruta dos Serviços, Receita Líquida dos Serviços, Despesas Operacionais, and Lucro Líquido do Exercício for 2024 and 2023.

Fluxo de Caixa - Método Indireto - (Valores expressos em reais)

Table showing cash flow details under three categories: Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais, Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos, and Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos.

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido - (Valores expressos em reais)

Table showing the mutation of equity, including components like Capital Social, Reserva de Capital, and Lucros Acumulados for 2024 and 2023.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis referente aos Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 - (Valores expressos em reais)

1. Contexto Operacional: A Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A. é uma Companhia anônima de capital fechado, com sede no Rio Grande do Sul, Capital. A companhia tem por finalidade principal a administração por conta de terceiros mediante comissão, com ou sem "del credere" de propriedades urbanas, suburbanas e rurais e a administração de condomínios horizontais e verticais de imóveis residenciais e não residenciais; comprar, vender, construir e incorporar imóveis; praticar a corretagem de imóveis e seguros e de outros bens; comerciar com materiais de construção e com o que mais vier concernente ao ramo. 2. Apresentação das Demonstrações: As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 15/12/1976, que dispõe sobre as Companhias por ações, Lei 11.638 de 28/12/2007 e alterações posteriores e os princípios fundamentais da contabilidade. As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com observância às disposições contidas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, de acordo com as normas do CPC e requer que a Administração da companhia faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. A demonstração consolidada inclui a controlada Crédito Real Corretora de Seguros Ltda a qual iniciou suas atividades em 02 de março de 2016, tendo por finalidade a corretagem de seguros de todos os ramos. Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras da controlada são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As demonstrações financeiras, incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Administração, cuja conclusão foi autorizada pelo Conselho de Administração em 21 de março de 2025. 3. Sumário das Principais Práticas Contábeis: a) Demonstrações Financeiras Consolidadas: As demonstrações financeiras consolidadas abrangem as demonstrações financeiras da companhia e das companhias controladas indicadas na Nota Explicativa nº 8, e foram elaboradas com base nas normas de consolidação de balanços, NBC TG nº 36 - Demonstrações consolidadas, em conformidade com os seguintes principais aspectos: i) A Companhia e sua Companhia controlada adotam práticas contábeis uniformes para registro de suas operações e avaliação dos elementos patrimoniais; e ii. Os saldos de operações entre as empresas consolidadas estão devidamente eliminados, bem como as participações recíprocas, e estão excluídos do patrimônio líquido e da participação dos acionistas controladores. As participações de acionistas não controladores estão classificadas no patrimônio líquido na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas. b) Instrumentos Financeiros: A Companhia reconhece os recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. A Companhia possui aplicações financeiras e recebíveis como ativos financeiros não derivativos. A Companhia reconhece passivos financeiros inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar, reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. c) Caixa e equivalentes de caixa: Compõe este grupo o saldo de caixa, bancos, contas corrente e aplicações financeiras, registradas pelo custo de aquisição atualizado pelo indexador e/ou taxa de juros efetiva e sem de liquidez imediata. d) Crédito com clientes: Os créditos a receber de clientes correspondem a encargos pagos antecipadamente para posterior recebimento e são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação. E constituída uma provisão para perdas estimadas quando existe uma evidência objetiva de que a companhia poderá vir a não receber todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber. e) Investimentos: Os demais investimentos são avaliados pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para estimativas de perdas, quando aplicável. f) Imobilizado: Os itens do imobilizado são avaliados pelo custo histórico de aquisição, menos a depreciação acumulada e quaisquer perdas não recuperáveis, providen-

em conformidade com o regime de competência dos exercícios. g) Ativos e passivos contingentes: O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas são efetuados da seguinte forma: Ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração da companhia possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos. Passivos contingentes são reconhecidos favoravelmente levando-se em conta a opinião da assessoria jurídica, a natureza das demandas, a similaridade com outros processos, a complexidade no posicionamento de tribunais, entre outras análises da Administração da Companhia, sempre que as perdas forem avaliadas como prováveis.

4. Imobilizado - Consolidado

Table showing the composition of fixed assets, including Móveis e utensílios, Benefiteiras em imóveis, Equipamentos Comunicação, Equipamentos processamento dados, and Máquinas Equipamentos.

b) Movimentação:

Table showing the movement of fixed assets, including Saldo em 31/12/2022, Adições de 2023, Depreciação anual, and Saldo em 31/12/2024.

5. Intangível: a) Composição:

Table showing the composition of intangible assets, including Agio na aquisição de carteiras, Reconhecimento Carteira de Clientes, Marcas e patentes, and Direito de Uso.

b) Movimentação:

Table showing the movement of intangible assets, including Saldo em 31/12/2022, Adições, Amortização anual, and Saldo em 31/12/2024.

Os valores correspondentes à aquisição de carteiras estão suportados por laudo técnico da expectativa de rentabilidade em exercícios futuros, e são amortizados em função da expectativa de benefícios econômicos, suportado pelo contrato pactuado entre as partes. O montante de R\$ 1.158.829 de baixa na Aquisição de Carteiras refere-se ao aditivo relativo ao ajuste do valor da carteira da empresa Imobiliária Brognoli, de Florianópolis/SC, conforme previsto no contrato. 6. Transações com partes relacionadas: A Companhia é controladora da Crédito Real Corretora de Seguros Ltda, constituída no Brasil, e detém 99,00% das ações da sociedade. As principais transações com partes relacionadas foram feitas de acordo com as condições previstas em contrato: (i) tanto as transações de venda quanto aos serviços de corretagem, os quais são negociados e os prazos de pagamento suportam a necessidade de capital de giro e as margens de mercado. (ii) os saldos de contas a pagar com as partes relacionadas referem-se a reembolso de despesas, que em geral são realizados dentro do próprio mês de origem. As seguintes transações foram efetuadas com partes relacionadas: Mútuo no montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). 7. Patrimônio Líquido: a) Capital social: O capital subscrito e integralizado é de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) divididos em 7.412 ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, pertencentes quase na sua totalidade a pessoas físicas residentes no Brasil. 8. Instrumentos financeiros: A companhia mantém operações com instrumentos financeiros tradicionais (aplicações financeiras, créditos e empréstimos). Os instrumentos financeiros ativos e passivos constantes no balanço patrimonial estão registrados a valores contábeis, os quais se aproximam dos valores justos. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possuía nenhum instrumento financeiro derivativo e não efetuou aplicações de caráter especulativo ou quaisquer outros ativos de risco. 9. Eventos subsequentes: A Companhia esclarece que, em consonância com o disposto na NBC TG 24 - Eventos Subsequentes, que, não identifica nenhum evento subsequente e que necessite de maior destaque.

Porto Alegre, RS, 21 de março de 2025. CARLOS EDUARDO RUSCHEL CPF nº 451.662.500-87 - Diretor Superintendente. EVALDO DOMBROWSKI LEAL CPF nº 164.774.050-91 - Diretor Administrativo Financeiro. JOEL DE MATOS CARDOSO CPF nº 502.296.990-49 - Contador CRC/RS nº 051305/O-5

Advertisement for Jornal do Comércio app, highlighting dynamic visual and navigation features, and ease of use for digital platforms.

Advertisement for Baixe já o app do JC, featuring QR codes for App Store and Google Play, and contact information for the app.