

Rocha Empreendimentos Imobiliários
e Participações S.A.

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2023 e 2022



Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Conteúdo

Relatório da administração	3
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração do fluxo de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Relatório da administração

A Administração da ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia”), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, submete à apreciação dos Acionistas as demonstrações financeiras relativas ao exercício social da Companhia encerrado em 31 de dezembro de 2023, complementadas pelas notas explicativas e apresentadas em conjunto com as do exercício anterior. As informações constantes das demonstrações financeiras, exceto quando indicado de forma diferente, são expressas em moeda corrente nacional (“Reais”) e foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Curitiba, 29 de fevereiro de 2024

A Diretoria.

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Balanco patrimonial

em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	Nota	2023	2022
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.275.119,69	3.985.426,67
Contas a receber de clientes	5	2.868.693,31	3.178.791,06
Tributos a recuperar		33.888,19	31.823,04
Estoque de imóveis	6	29.936.690,14	29.837.328,21
Outros créditos e direitos		42.910,82	47.568,41
		<u>38.157.302,15</u>	<u>37.080.937,39</u>
Não circulante			
Contas a receber de clientes	5	-	1.644.003,58
Depósitos em garantia	7	639.290,88	639.290,88
Investimentos	8	43.259,33	43.259,33
Imobilizado	9	6.982.468,34	21.568.433,46
Intangível	9	38.867,98	38.867,98
		<u>7.703.886,53</u>	<u>23.933.855,23</u>
Total do ativo		<u>45.861.188,68</u>	<u>61.014.792,62</u>

	Nota	2023	2022
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		34.654,52	23.958,00
Empréstimos e financiamentos	10	88.202,13	-
Obrigações e provisões trabalhistas		154.272,09	151.807,13
Impostos e contribuições a recolher	11	611.409,99	605.735,80
Outros contas a pagar		53.874,34	56.868,56
Dividendos a pagar	13	1.319.877,46	-
		<u>2.262.290,53</u>	<u>838.369,49</u>
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	88.202,12	-
Partes relacionadas	12	1.189.703,43	6.136.885,50
Depósitos em garantia - caução		141.000,00	141.000,00
		<u>1.418.905,55</u>	<u>6.277.885,50</u>
Patrimônio líquido	13		
Capital social		3.823.882,00	5.086.288,00
Reservas de capital		1,00	1,33
Reservas de lucros		38.356.109,60	48.812.248,30
		<u>42.179.992,60</u>	<u>53.898.537,63</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>45.861.188,68</u>	<u>61.014.792,62</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Audascon Assessoria Contábil

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	Nota	2023	2022
Receita líquida operacional	14	13.610.810,52	13.502.990,21
(-) Custo dos imóveis vendidos/alugados		(149.344,61)	(130.673,97)
Lucro bruto		13.461.465,91	13.372.316,24
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	15	(6.313.845,93)	(5.249.545,53)
Depreciação		(303.860,40)	(260.386,41)
Despesas tributárias	15	(313.176,27)	(353.888,34)
Outras despesas operacionais, líquidas		(148.000,00)	(7.692,06)
		(7.078.882,60)	(5.871.512,34)
Lucro antes do resultado financeiro		6.382.583,31	7.500.803,90
Resultado financeiro	16		
Receitas financeiras		1.039.919,92	354.569,86
Despesas financeiras		(2.702,47)	(5.485,32)
		1.037.217,45	349.084,54
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		7.419.800,76	7.849.888,44
Imposto de renda e contribuição social	17	(1.862.421,97)	(1.588.296,17)
Lucro líquido do exercício		5.557.378,79	6.261.592,27
Lucro básico e diluído por ação/quota	13-f	1,09	1,23

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S..A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	5.557.378,79	6.261.592,27
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>5.557.378,79</u>	<u>6.261.592,27</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	Capital social realizado	Reservas		Lucros acumulados	Total
		de capital	de lucros		
Saldo em 31 de dezembro de 2021	5.086.288,00	1,33	42.550.656,03	-	47.636.945,36
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.261.592,27	6.261.592,27
Reserva de retenção de lucros	-	-	6.261.592,27	(6.261.592,27)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	5.086.288,00	1,33	48.812.248,30	-	53.898.537,63
Distribuição de dividendos com reservas	-	-	(1.523.013,46)	-	(1.523.013,46)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	5.557.378,79	5.557.378,79
Cisão parcial	(1.262.406,00)	(0,33)	(11.847.157,09)	(1.323.469,48)	(14.433.032,90)
Destinações:					
Reserva legal	-	-	277.868,94	(277.868,94)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(1.319.877,46)	(1.319.877,46)
Retenção de lucros	-	-	2.636.162,91	(2.636.162,91)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	3.823.882,00	1,00	38.356.109,60	-	42.179.992,60

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Audascon Assessoria Contábil

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	5.557.378,79	6.261.592,27
Ajustes por:		
Depreciação	303.860,40	260.386,41
Resultado da baixa de ativo permanente	148.000,00	7.692,06
Variações nas contas do ativo		
Contas a receber de clientes	1.954.101,33	1.353.963,95
Tributos a recuperar	(2.065,15)	(1.874,11)
Estoque de imóveis destinados à venda	(99.361,93)	(65.596,00)
Demais ativos circulantes e não circulantes	4.657,59	(21.605,23)
Variações nas contas do passivo		
Fornecedores	10.696,52	(541.075,43)
Impostos e contribuições sociais	5.674,19	86.543,17
Obrigações e provisões trabalhistas	2.464,96	24.072,40
Depósito em garantia - caução	-	(18.000,00)
Demais passivos circulantes e não circulantes	(2.994,22)	(317.581,50)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	7.882.412,48	7.028.517,99
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Alienação de ativo imobilizado	272.000,00	805.000,00
Aquisição de ativo imobilizado	(583.670,18)	(1.149.991,46)
Transferência de ativo imobilizado	12.742,00	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(298.928,18)	(344.991,46)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Empréstimos e financiamentos captados	176.404,25	-
Dividendos pagos	(1.523.013,46)	-
Partes relacionadas	(4.947.182,07)	(5.186.289,85)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(6.293.791,28)	(5.186.289,85)
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	1.289.693,02	1.497.236,68
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.985.426,67	2.488.189,99
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	5.275.119,69	3.985.426,67
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	1.289.693,02	1.497.236,68

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Audascon Assessoria Contábil

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

1 Contexto operacional

A ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., é uma sociedade anônima fechada, constituída em 30 de novembro de 2012, originalmente como sociedade empresária limitada, em conformidade com a legislação brasileira, tendo por objetivo social as seguintes atividades: (i) exploração comercial de imóveis, incluindo, mas não se limitando, a gestão, administração, locação, cessão, compra e venda de bens imóveis próprios e incorporação imobiliária; (ii) participação em empreendimentos de natureza imobiliária; (iii) gestão de investimentos e participações societárias em outras empresas ou sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista; e (iv) participação em consórcios empresariais, bem como associações ou parcerias comerciais, podendo ainda, para a consecução de seus propósitos sociais, participar de licitações e concorrências públicas.

Em 15 de agosto de 2023, através da 4ª Alteração do Contrato Social, foi deliberada a transformação do tipo jurídico de sociedade empresária limitada para sociedade anônima fechada, sem solução de continuidade de suas atividades e operações, mantendo-se a mesma composição societária e diretoria. As quotas representativas do capital social até então existentes, foram substituídas pela mesma quantidade de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, atribuídas aos acionistas na proporção de suas respectivas participações. No mesmo ato foi constituído o Conselho de Administração composto por 4 (quatro) membros, com um mandato de 3 (três) anos que vigorará, excepcionalmente, até a data da assembleia geral ordinária a ser realizada em 2026. A Companhia deverá observar o acordo de acionistas arquivado na sede social.

Em 31 de dezembro de 2023, através da assembleia geral extraordinária, os acionistas aprovaram a cisão parcial da Companhia, com versão do acervo líquido cindido para a Superagui Holding Patrimonial S.A. (“Incorporadora”), representado por bem imóvel (terreno) e direitos a ele relativos, registrado no ativo não circulante – imobilizado, avaliado pelo seu valor contábil com base no balanço patrimonial especial levantado em 30/11/2023, por R\$ 14.433.032,90, consoante laudo de avaliação e demais atos pertinentes a operação. Em decorrência houve redução do ativo imobilizado e do patrimônio líquido na mesma proporção. O capital social foi reduzido em R\$ 1.262.406,00, com a consequente extinção de 1.262.406 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (nota 13 “a”).

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A emissão das demonstrações financeiras foi aprovada pela Administração da Companhia em 29 de fevereiro de 2024. Após a sua emissão, somente os acionistas têm o poder de alterar as demonstrações financeiras.

3 Políticas contábeis

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos



Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

ativos, passivos, receitas e despesas. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem os estoques de imóveis e a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações. Os resultados reais poderão divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

A Companhia elaborou suas demonstrações financeiras utilizando o custo histórico como base de valor.

As demonstrações financeiras quando apresentadas em milhares de reais são arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1. Apuração do resultado

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

3.2. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e que melhor reflete o ambiente econômico no qual está inserida.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de variação no valor de mercado, que são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de curto prazo da Companhia. Os investimentos são avaliados ao custo, acrescidos de rendimentos até a data do resgate total ou parcial, ou até a data do balanço. Os rendimentos são reconhecidos no resultado do período.

3.4. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores de locações e de venda de bens imóveis no curso normal das atividades da Companhia. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, são apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são reconhecidas pelo valor justo (de realização), isto é, pelo valor faturado e/ou contratado. Os créditos a receber decorrentes de vendas de imóveis a longo prazo são atualizados por índice pactuado em contrato, cuja variação monetária é reconhecida no resultado, em conformidade com o regime contábil de competência.

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

3.5. Estoque de imóveis para venda ou comercialização

Os imóveis mantidos para venda ou comercialização são avaliados pelo custo de aquisição que não excede ao valor líquido realizável. Todos os gastos incorridos para colocar os imóveis em condições normais de venda são alocados aos respectivos bens.

3.6. Investimentos

Os investimentos demonstrados na nota explicativa nº 8 são avaliados pelo custo de aquisição, deduzidos de provisão para perdas, quando aplicável.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico de aquisição, formação ou construção, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança.

Os itens do ativo imobilizado são baixados quando vendidos ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor residual do ativo) são reconhecidos na demonstração do período em que o ativo for baixado.

A depreciação é calculada pelo método linear à taxa mencionada na nota explicativa nº 9 e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os terrenos não são depreciados.

3.8. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Até 31 de dezembro de 2023 não foram identificadas perdas por desvalorização de ativos.

3.9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os mesmos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço. Neste caso as parcelas de longo prazo são classificadas no passivo não circulante.

3.10. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômicos futuros.

Um passivo é reconhecido no balanço 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.

3.11. Tributação

Imposto de renda e contribuição social – correntes

O imposto de renda e a contribuição social do período são calculados com base no lucro presumido apurado trimestralmente às alíquotas de 15% acrescido do adicional de 10%, quando devido, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre lucro líquido. São reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto de renda e a contribuição social também são reconhecidos no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

Tributos sobre receitas

As receitas das atividades estão sujeitas aos seguintes tributos e respectivas alíquotas:

- Programa de Integração Social – PIS: 0,65%
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS: 3,0%

Na demonstração do resultado as receitas são demonstradas pelos seus valores líquidos dos correspondentes tributos.

3.12. Reconhecimento da receita

A receita de locação de bens imóveis no curso normal das atividades da Companhia compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

A receita de venda de imóveis é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas: (i) a Companhia transfere ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade dos imóveis; (ii) a Companhia não mantém envolvimento continuado na gestão dos imóveis vendidos em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais imóveis; (iii) o valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade; (iv) é provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Companhia; e (v) os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

3.13. Demonstração do fluxo de caixa

A demonstração do fluxo de caixa foi preparada pelo método indireto e está apresentada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC.

3.14. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia é parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos e passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial.

Classificação e mensuração

A classificação dos ativos e passivos mantidos pela Companhia dependerá da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos e contratados. A Administração classifica seus ativos e passivos financeiros no momento inicial da contratação.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis (inclusive contas a receber de clientes, caixa e equivalentes de caixa e adiantamentos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável, quando aplicável.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros (empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar) são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

Compensação de ativos e passivos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não realiza operações de caráter especulativo em derivativos e quaisquer outros ativos de risco.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Fundo fixo de caixa	5.000,00	5.000,00
Depósitos bancários à vista (i)	310.606,53	217.149,46
Aplicações financeiras (ii)	4.959.513,16	3.763.277,21
	<u>5.275.119,69</u>	<u>3.985.426,67</u>

- (i) O saldo de depósitos à vista compreende valores em conta bancária de livre movimentação e sem quaisquer restrições para uso imediato. É proveniente do fluxo normal das operações da Companhia.
- (ii) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (“CDB”), remunerados a taxas referenciadas ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) com percentuais de 99%, 100% e 100,5%. As aplicações financeiras são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Dessa forma, foram consideradas como caixa e equivalentes de caixa nas demonstrações dos fluxos de caixa.

Classificação dos CDB conforme os percentuais do CDI, considerando os valores nominais das aplicações:

- a) 55,45% são remunerados à taxa bruta de 100% do CDI
- b) 25,76% são remunerados à taxa bruta de 100,5% do CDI
- c) 18,79% são remunerados à taxa bruta de 99% do CDI

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

5 Contas a receber de clientes

Ativo circulante	2023	2022
Clientes - locações de imóveis	1.185.121,49	1.205.986,89
Clientes - venda de imóveis	1.683.571,82	1.972.804,17
	<u>2.868.693,31</u>	<u>3.178.791,06</u>
Ativo não circulante		
Clientes - venda de imóveis	-	1.644.003,58

As contas a receber de clientes, decorrentes de locações de imóveis representam os faturamentos mensais vencíveis no final do próprio mês de competência ou nos primeiros dias do mês subsequente ao faturamento. A Companhia controla seus recebíveis de forma individual, analisando e verificando o histórico de cada cliente, o vencimento dos títulos e as condições de negócio, bem como negociações efetuadas com os clientes e a possibilidade de realização de cada recebível, visando reduzir ao máximo o risco de perdas. Em determinados casos são exigidos depósitos em garantia (caução), cujos valores são classificados no passivo. Não há registro de inadimplência recorrente que justifique a constituição de provisão para eventuais perdas na realização dos recebíveis.

O crédito a receber decorrente de venda de imóvel a prazo, com garantia fiduciária, atualizado pela variação acumulada positiva do IGP-M (FGV), é amortizado mensalmente em 48 parcelas, sendo que as 6 primeiras parcelas correspondem ao valor da entrada e as demais 42 parcelas ao saldo do preço de venda. No caso de adimplemento das parcelas mensais em seus respectivos vencimentos, o cliente faz jus a um bônus de pontualidade no percentual de 4%, deduzido do valor das parcelas devidamente corrigidas. O vencimento da última parcela ocorrerá em 13/10/2024.

Composição do saldo a receber em 31/12/2023, proveniente da venda de imóvel

	Principal	Atualização - CM	Total
Ativo circulante	1.220.000,00	463.571,82	1.683.571,82

6 Estoque de imóveis

	2023	2022
Terrenos	25.968.186,37	25.878.587,44
Armazéns	944.840,95	944.840,95
Conjuntos e lojas comerciais	2.643.460,86	2.633.697,86
Outros imóveis	380.201,96	380.201,96
	<u>29.936.690,14</u>	<u>29.837.328,21</u>

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

7 Depósitos em garantia

	2023	2022
Ação Cível Pública – Cubatão/SP	37.810,76	37.810,76
Prefeitura Municipal de Curitiba – ITBI (*)	601.480,12	601.480,12
	<u>639.290,88</u>	<u>639.290,88</u>

(*) Depósito judicial para garantia do processo administrativo fiscal de cobrança de ITBI na transmissão de bens imóveis em decorrência de incorporação total, objeto de mandado de segurança impetrado pela Companhia, arguindo-se a não incidência do referido tributo, pela aplicação do § 4º, do artigo 37 do CTN, cuja norma foi recepcionada pela CF/1988.

8 Investimentos

	2023	2022
Participações societárias	19.040,07	19.040,07
Participações incentivadas	599,65	599,65
Outros investimentos	23.619,61	23.619,61
	<u>43.259,33</u>	<u>43.259,33</u>

9 Imobilizado e Intangível

Imobilizado	Taxas anuais de depreciação	2023	2022
Terrenos (*)	-	1.203.063,20	15.636.096,10
Edificações	4%	7.885.527,49	7.742.596,53
Instalações, móveis e utensílios	10%	631.919,51	631.919,51
Máquinas, equipamentos e outros bens	10% / 20%	370.279,90	363.944,93
Veículos	25%	1.090.214,25	1.075.810,00
Sistemas aplicativos	25%	59.055,01	71.797,01
Depreciação acumulada		<u>(4.257.591,02)</u>	<u>(3.953.730,62)</u>
		<u>6.982.468,34</u>	<u>21.568.433,46</u>
Intangível			
Direitos de uso de linhas telefônicas		<u>38.867,98</u>	<u>38.867,98</u>

(*) Terreno no valor de R\$ 14.433.032,90 transferido por cisão parcial para a Superagui Holding Patrimonial S.A. (nota 1).

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

10 Empréstimos e financiamentos

	2023	2022
Financiamento de veículo sem juros		
Cédula de Crédito Bancário		
Passivo circulante	88.202,13	-
Passivo não circulante	88.202,12	-
	<u>176.404,25</u>	<u>-</u>

Cédula de Crédito Bancário referente a operação de financiamento de veículo, sem juros, com garantia de alienação fiduciária do bem e amortização a partir de 13/01/2024, em 24 parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a última em 13/12/2025. O valor financiado corresponde a 40% do valor do bem à vista.

11 Impostos e contribuições

	2023	2022
Passivo circulante		
Imposto de renda – IRPJ	300.630,18	295.065,45
Contribuição social – CSLL	113.853,03	111.586,25
COFINS	35.222,48	34.876,76
PIS	7.631,54	7.556,63
INSS	64.224,49	64.788,92
FGTS	19.420,49	12.396,18
IRRF	63.040,50	66.268,74
Contribuições sociais retidas de terceiros	7.104,40	7.491,52
ISS	282,88	5.705,35
	<u>611.409,99</u>	<u>605.735,80</u>

12 Partes relacionadas

	2023	2022
Passivo não circulante		
- João Gilberto Cominese Freire	643.371,45	2.828.062,77
- Helio Figueiredo Freire Filho	135.683,42	2.371.570,52
	<u>779.054,87</u>	<u>5.199.633,29</u>
(i)		
- Rocha Terminais Portuários e Logística S.A. (Rocha Log)	410.648,56	937.252,21
	<u>1.189.703,43</u>	<u>6.136.885,50</u>

- (i) As operações de mútuo com partes relacionadas não estão sujeitas a juros, prazos e condições definidas de amortização.
- (ii) Saldo decorrente de recursos aplicados na reforma/recuperação do Armazém 1, em Paranaguá/PR, de propriedade da Companhia locado à Rocha Log, conforme acordo de participação e divisão de custos entre as partes, compensado com os aluguéis mensais do referido armazém.

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

13 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado no valor de R\$ 3.823.882,00 (R\$ 5.086.288,00, em 2022) está representado por 3.823.882 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (5.086.288 quotas, em 2022), distribuído conforme segue:

		2023	2022
	%	Ações ON	Quotas
João Gilberto Cominese Freire	50%	1.911.941	2.543.144
Helio Figueiredo Freire Filho	50%	1.911.941	2.543.144
	100%	3.823.882	5.086.288

Conforme mencionado na nota 1, em decorrência da cisão parcial da Companhia aprovada em assembleia geral extraordinária realizada em 31 de dezembro de 2023, o capital social foi reduzido em R\$ 1.262.406,00, com a consequente extinção de 1.262.406 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b. Reservas de capital

Corresponde a fração de quota decorrente da capitalização do acervo líquido incorporado.

c. Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, limitada a 20% do capital social ou, quando acrescida da reserva de capital, limitada a 30% do capital social.

d. Reserva de retenção de lucros

Os saldos remanescentes dos lucros líquidos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram destinados à reserva de retenção de lucros para futura deliberação dos acionistas.

e. Dividendos

De acordo com o estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito a um dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, após a constituição da reserva legal.

Em 31 de dezembro de 2023 os dividendos mínimos obrigatórios foram calculados conforme demonstrativo a seguir:

Lucro líquido do exercício	5.557.378,79
Reserva legal (5%)	(277.868,94)
Base de cálculo dos dividendos	5.279.509,85
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	1.319.877,46
Dividendos pagos	
- Dividendos por conta da reserva de retenção de lucros (*)	1.523.013,46

(*) Dividendos distribuídos *ad referendum* da Assembleia Geral dos Acionistas

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

f. Resultado por ação

A tabela a seguir estabelece o cálculo do lucro líquido por ação/quota para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	2023	2022
Numerador		
Lucro líquido do exercício	5.557.378,79	6.261.592,27
Denominador		
Média ponderada do número de ações/quotas	5.082.829	5.086.288
Lucro básico e diluído por ação/quota	<u>1,09</u>	<u>1,23</u>

Cálculo da média ponderada das ações/quotas:

Data-base	Histórico	Quotas/Ações emitidas/ extintas	Quotas/Ações em poder dos acionistas	Cálculo da média ponderada		
				Data final	Nº Dias	Média de Quotas/Ações
01/01/2023	Saldo no início do exercício	5.086.288	5.086.288	30/12/2023	364	5.072.353
31/12/2023	Extinção de ações (cisão)	(1.262.406)	3.823.882	31/12/2023	1	10.476
31/12/2023	Saldo no final do exercício	3.823.882	3.823.882		365	5.082.829

14 Receita líquida

Demonstrativo da composição da receita líquida apresentada na demonstração do resultado:

	2023	2022
Receitas das atividades imobiliárias		
- Receita da venda de imóveis	52.639,56	423.556,36
- Receita de locações de imóveis	14.073.785,49	13.590.963,84
Receita bruta	14.126.425,05	14.014.520,20
(-) Deduções da receita bruta (Pis e Cofins)	(515.614,53)	(511.529,99)
Receita líquida	<u>13.610.810,52</u>	<u>13.502.990,21</u>

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

15 Despesas gerais, administrativas e tributárias

	2023	2022
Despesas gerais e administrativas		
Despesas com pessoal e direção	3.070.222,98	2.517.584,81
Ocupação e manutenção	559.645,51	470.397,02
Utilidades e serviços	1.993.453,07	1.744.774,76
Veículos	215.633,41	161.762,08
Despesas gerais	474.890,96	355.026,86
	<u>6.313.845,93</u>	<u>5.249.545,53</u>
Despesas tributárias		
IPTU	250.850,73	207.368,60
SPU	21.913,44	131.369,97
Taxas de serviços públicos	12.339,69	3.881,65
Outras despesas tributárias	28.072,41	11.268,12
	<u>313.176,27</u>	<u>353.888,34</u>

16 Resultado financeiro líquido

	2023	2022
Receitas financeiras		
Juros	47.651,09	23.771,81
Rendimentos de aplicações financeiras	470.461,19	330.798,03
Outras receitas	521.807,64	0,02
	<u>1.039.919,92</u>	<u>354.569,86</u>
Despesas financeiras		
Juros	-	(1.972,99)
Comissões e despesas bancárias	(2.702,47)	(3.512,33)
	<u>(2.702,47)</u>	<u>(5.485,32)</u>
Resultado líquido	<u>1.037.217,45</u>	<u>349.084,54</u>

17 Imposto de renda e contribuição social

	2023	2022
Lucro presumido + outras receitas = lucro tributável		
Base de cálculo do imposto de renda (IRPJ)	5.547.742,46	4.737.562,80
Base de cálculo da contribuição social (CSLL)	5.549.848,05	4.754.505,07
Imposto de renda e adicional (15% + 10%)	1.362.935,62	1.160.390,71
Contribuição social (9%)	499.486,35	427.905,46
Total dos tributos	<u>1.862.421,97</u>	<u>1.588.296,17</u>

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

18 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e 2022 encontram-se registrados nas contas patrimoniais e por valores compatíveis com aqueles praticados no mercado. Os principais estão descritos a seguir, bem como os critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado:

Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em caixa e equivalentes de caixa têm seus valores de mercados idênticos aos saldos contábeis.

Contas a receber de clientes

São classificados como ativos financeiros mantidos até o vencimento e estão registrados pelos seus valores contratuais, os quais equivalem ao valor de mercado.

Demais instrumentos financeiros ativos e passivos

Os valores estimados de realização de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

Fatores de risco

As operações da Companhia são realizadas com bancos de reconhecida liquidez, o que minimiza seus riscos. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar o negócio da Companhia, resumem-se em:

a) Risco de crédito

Decorre de eventual dificuldade no recebimento de valores de aluguéis de imóveis. Parte desse risco está associado diretamente às atividades operacionais da locatária Rocha Terminais Portuários e Logística S.A., que detêm o direito de locação de parte substancial dos imóveis, destinados ao desenvolvimento e/ou expansão de suas atividades. O risco de crédito relativo aos demais clientes é minimizado por um controle estrito e gerenciamento ativo das contas a receber e da inadimplência.

b) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle de liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é regularmente monitorado e gerenciado pela Administração, de modo a garantir que a geração 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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não possuía operações com derivativos.

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

c) Risco com taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos captados no mercado. O risco de taxa de juros decorre de empréstimos de longo prazo. Os empréstimos às taxas variáveis expõem ao risco da taxa de juros de fluxo de caixa, enquanto que àqueles com taxas fixas expõe ao risco de valor justo associado às taxas de juros. Os empréstimos são mantidos em reais. A Administração monitora regularmente as operações com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de medidas para se proteger contra o risco de volatilidade das taxas de juros.

19 Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens e operações sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

* * *

Rocha Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

JOÃO GILBERTO COMINESE FREIRE
Diretor
CPF 527.760.939-34

HELIO FIGUEIREDO FREIRE FILHO
Diretor
CPF 590.187.809-44

KELLY DA SILVA LOPES
Contadora – CRC-PR 041800/O-9
CPF 026.939.299-89

