

**JB 695 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2023 e 2022**

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em reais

<b>ATIVO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	2.357.345	2.810.674
Contas a receber	1.567.166	1.519.138
Impostos a recuperar	11	11
Adiantamentos a terceiros	-	25.662
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>3.924.522</b>	<b>4.355.485</b>
Não Circulante		
Créditos com Terceiros	580.475	580.475
Propriedades para Investimento	91.294.933	91.975.112
	<b>91.875.408</b>	<b>92.555.587</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>95.799.929</b>	<b>96.911.072</b>
<b>PASSIVO</b>		
Circulante		
Fornecedores de Materiais / Serviços	10.800	9.766
Obrigações Tributárias e Sociais	807.008	607.575
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>817.808</b>	<b>617.341</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	77.000.000	79.000.000
Reserva de Capital	11.328.769	11.328.769
Reserva de Lucros	3.444.744	5.964.962
	-	-
Distribuição de Lucros	11.007.586	-
Lucros ou Prejuízos	14.216.194	-
	<b>94.982.121</b>	<b>96.293.731</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>95.799.929</b>	<b>96.911.072</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
Em reais

**Demonstração do Resultado do Exercício**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>17.841.922</b>	<b>16.631.040</b>
<b>Despesas Operacionais (11)</b>	<b>-880.075</b>	<b>-874.930</b>
Despesas Administrativas	-182.935	-181.624
Depreciação	-690.794	-690.765
Impostos e Taxas	-6.346	-2.541
<b>Resultado Financeiro (12)</b>	<b>245.610</b>	<b>192.213</b>
<b>Resultado Antes do IR e CSLL (13)</b>	<b>17.207.457</b>	<b>15.948.324</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	-2.237.067	-1.754.182
	<u><b>14.970.390</b></u>	<u><b>14.194.141</b></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em reais

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

	<b>Capital</b>	<b>Reserva</b>	<b>Reserva</b>	<b>Reserva de</b>	<b>Total</b>
	<b>Social</b>	<b>de</b>	<b>Legal</b>	<b>Lucros</b>	
		<b>Capital</b>			
Saldos acumulados em 31 de dezembro de 2022	<b>79.000.000</b>	<b>11.328.769</b>	<b>2.690.548</b>	<b>3.274.414</b>	<b>96.293.731</b>
Integralização de capital					
Redução de capital	-2.000.000				-2.000.000
Lucro líquido do exercício				14.970.390	14.970.390
Destinações:					
Dividendos				-14.282.000	-14.282.000
Reserva Legal			754.195		
Saldos acumulados em 31 de dezembro de 2023	<b>77.000.000</b>	<b>11.328.769</b>	<b>3.444.743</b>	<b>3.962.804</b>	<b>94.982.121</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em reais

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**  
**DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**

	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Das atividades operacionais	14.970.390	14.194.141
Resultado Líquido do Exercício		
Ajuste para reconciliar o prejuízo líquido do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste dos exercícios anteriores		
Depreciação acumulada	690.794	690.765
Contas a receber	(48.028)	(1.519.138)
Outros créditos	25.662	-
Fornecedor de materiais/serviços	1.034	752
Obrigações Tributárias	(199.433)	(83.974)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>178.101</b>	<b>(1.602.360)</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>		
Devolução de Capital	(2.000.000)	(2.000.000)
Dividendos Pagos	(14.282.000)	(12.600.000)
<b>Caixa Líquido consumido nas Atividades de financiamento</b>	<b>(16.282.000)</b>	<b>(14.600.000)</b>
<b>Das atividades de investimento</b>		
Propriedades para Investimento	(10.615)	-
<b>Caixa Líquido consumido nas Atividades de investimento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(453.329)</b>	<b>(1.317.455)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4.128.129	4.128.129
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.810.674	2.810.674
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(453.329)</b>	<b>(1.317.455)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **1 Informações gerais**

A JB 695 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi constituída em 12 de setembro de 2014 inicialmente sob a razão social de Incasa Consultoria Imobiliária Ltda e tem como atividade principal a exploração a Locação de imóveis Próprios.

A Companhia é composta pelos acionistas Personale Participações Ltda (30,25%), Selmo Nissembaum (19,75%) e Cardeiros Imobiliária e participações Ltda (50%).

## **2 Resumo das principais políticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

### **2.1 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME's (R1). Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do período é igual ao resultado abrangente total.

### **2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em "reais", que é a moeda funcional da Companhia.

### **2.3 Caixa e equivalentes de caixa**

Em conformidade com o CPC, a Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa.

### **2.4 Adiantamento a terceiros**

O valor em créditos com terceiros é referente a sinais pagos à Subempreiteiros cujas notas fiscais serão emitidas a medida que o serviço for executado conforme escopo de cada contrato.

## **2.5 Contas a receber**

Representados pelo aluguel a receber do Locatário Globo Comunicação e Participações S/A.

Não foram identificados valores a receber passíveis de constituição de provisão para perdas em 31 de dezembro de 2023.

## **2.6 Propriedades para investimento**

A propriedade para investimento é representada pelo Empreendimento Imobiliário comercial desenvolvido no imóvel localizado na Rua Jardim Botânico, nº 695, bairro Jardim Botânico, no Município do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, mantido para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após a entrada em atividade das propriedades é apurada e reconhecida no resultado do exercício a depreciação sobre os mesmas, baseada nas suas vidas úteis econômicas.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

## **2.7 Fornecedores**

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações a pagar são classificadas como passivo circulante se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

## **2.8 Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda, quando aplicável, é reconhecido na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas e vigentes, na data base das demonstrações financeiras. A Companhia apresentou lucro contábil e fiscal na data base das demonstrações financeiras e está sob o regime de lucro presumido.

As alíquotas atuais são de 15% de imposto de renda sobre a base de cálculo, e adicional de 10% sobre a mesma base, limitada a R\$ 240.000,00 ano. A alíquota de contribuição social é de 9% sobre a base de cálculo.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa compreende:

Descrição	2023	2022
Caixa	-	-
Banco Bradesco Conta Movimento	9,94	100.002,00
Banco Bradesco Aplicação Financeira	263.321,15	727.900,53
Órama Inflação IPCA FIRF LP	2.094.013,93	1.982.771,92
Total	<u>2.357.345,00</u>	<u>2.810.674,00</u>

### 4. Contas a receber

A composição dos saldos do contas a receber compreende:

Descrição	2023	2022
Aluguéis a Receber - Globo Comunicação e Part. S/A	1.567.166,00	1.519.138,00
Total	<u>1.567.166,00</u>	<u>1.519.138,00</u>

### 5. Adiantamento a terceiros

Descrição	2023	2022
Manutenção Elevadores Otis	-	25.662,00
Total	<u>-</u>	<u>25.662,00</u>

O saldo mantido em adiantamento com a empresa Elevadores Otis foi reembolsado pelos inquilinos.

### 6. Créditos com terceiros

A composição dos créditos com terceiros compreende:

Descrição	2023	2022
PMRJ – ITBI 2016 – 5 Unidades Jardim Botânico	580.474,60	580.474,60
Deposito Recursal - Inclusão Predial	-	-
Total	<u>580.475,00</u>	<u>580.475,00</u>

Refere-se ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis exigido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para registro junto ao cartório da Escritura Pública de Direito Real de Superfície.

A Companhia registrou em conta de Ativo não Circulante de longo prazo uma vez que há possibilidade de restituição por parte da Prefeitura da parcela não amortizada em caso de cancelamento do Direito Real de Superfície. A amortização se dá pelo prazo de duração do direito estipulado na escritura.

## 7. Propriedades para Investimento

Descrição	2023	2022
Prédio Jardim Botânico - Terreno	53.328.768,95	53.328.768,95
Prédio Jardim Botânico - Construção	41.456.491,71	41.445.877,68
Depreciação Acumulada - Construção	(3.490.328,04)	(2.799.533,92)
Total	<u>91.294.933,00</u>	<u>91.975.112,00</u>

Refere-se a incorporação do terreno na Rua Jardim Botânico, nº 695 e sua edificação. Até meados de 2018 vigorava o Direito Real de Superfície sobre o imóvel. Com a extinção do DRS e consequente incorporação do imóvel na companhia por parte do acionista Globo Comunicação e Participações S/A, houve reclassificação dos saldos do intangível para propriedades para investimento. A vida útil do imóvel definida em Laudo é de 60 anos, base para depreciação contábil.

## 8. Fornecedores de bens e serviços

Descrição	2023	2022
Fornecedores	10.800,00	9.766,00
Total	<u>10.800,00</u>	<u>9.766,00</u>

## 9. Obrigações tributárias e sociais

A composição dos saldos das obrigações tributárias e sociais compreende:

Descrição	2023	2022
IRRF sobre Serviços Prestados de Terceiros	54,57	54,57
Outros Tributos Retidos de Terceiros	169,17	169,17
INSS Retido de Terceiros	-	-
ISS Retido de Terceiros	-	-
IRPJ / CSLL a Pagar	692.381,56	496.454,50
PIS / Cofins a Pagar	114.403,10	110.897,08
Total	<u>807.008,00</u>	<u>607.575,00</u>

## 10. Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$ 77.000.000,00, representado por 84.000.000 ações ordinárias subscritas e totalmente integralizadas.

O montante de Capital da Companhia está dividido da seguinte forma:

Acionistas em 2023	R\$	%
Personale Participações Ltda	23.292.500,00	30,25
Selmo Nissembam	15.207.500,00	19,75
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	38.500.000,00	50,00
Total	77.000.000,00	100,00

Conforme AGE protocolada realizada em 10 de Julho de 2023 e arquivada em 08 de Novembro de 2023, houve a seguinte redução de capital de Capital a seguir demonstrada:

Redução de Capital	R\$
Personale Participações Ltda	197.500
Selmo Nissembam	302.500
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	500.000
Total	1.000.000,00

Posições	Atual	Anterior
Personale Participações Ltda	23.292.500,00	23.595.000,00
Selmo Nissembam	15.207.500,00	15.405.000,00
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	38.500.000,00	39.000.000,00
Total	77.000.000,00	78.000.000,00

## Reserva de Capital

A composição dos saldos de Reserva de Capital compreende:

Descrição	2023	2022
Reserva de Capital	11.328.769,00	11.328.769,00
Total	<u>11.328.769,00</u>	<u>11.328.769,00</u>

A reserva de ágio tem origem na incorporação do imóvel na Rua Jardim Botânico, nº 695 pela integralização de parte das ações da acionista Globo Comunicação e Participações S/A no exercício de 2018. A diferença refere-se à avaliação de mercado obtida a partir do Laudo de Avaliação encomendado para esse fim pela supracitada.

## Reserva Legal

Conforme previsto no estatuto social, do lucro líquido apurado no exercício foi deduzida a parcela de 5% para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social.

## Dividendos

Conforme previsto no estatuto social, os acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 95% do lucro líquido do exercício auferido, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

## 11. Despesas Operacionais

### Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas compreende:

Descrição	2023	2022
Advogados	43.654,20	41.226,12
Outros Prestadores de Serviços PJ	102.390,00	90.584,79
Outras Receitas/Despesas Administrativas	36.890,71	49.813,05
Despesas de Depreciação	690.794,12	690.764,64
Total	<u>873.729,00</u>	<u>872.388,00</u>

## Impostos e taxas

A composição das despesas com impostos e taxas compreende:

Descrição	2023	2022
IPTU	-	-
IOF	208,11	513,29
Demais impostos	6.137,80	2.028,00
Total	<u>6.346,00</u>	<u>2.541,00</u>

## 12. Resultado financeiro

A composição do resultado financeiro compreende:

Descrição	2023	2022
Despesas Financeiras	(1.939,99)	(14.850,25)
Receitas Financeiras	247.550,20	207.063,55
Total	<u>245.610,00</u>	<u>192.213,00</u>

## 13. Provisões de Impostos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social calculada pela aplicação das alíquotas fiscais é demonstrada a seguir:

Descrição	2023	2022
Provisão para Contribuição Social	598.517,79	470.695,36
Provisão para Imposto de Renda	1.638.549,44	1.283.487,11
Total	<u>2.237.067,00</u>	<u>1.754.182,00</u>

#### **14. Outras informações**

- a) A Companhia não é parte integrante de qualquer processo nas áreas cível, trabalhista ou tributária;  
e
- b) A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, incluindo operações de hedge, na data de emissão das demonstrações financeiras.

André Luiz Cardoso Lima  
Contador  
CRCRJ 094.134/O-7

Rafaela Nissenbaum Perim  
Diretor