

# NTB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

CNPJ: 17.577.856/0001-27

## Notas Explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

### 1) Contexto Operacional:

A NTB Empreendimentos Imobiliários S.A. foi constituída em 18/01/2013 e tem como objetivo social: participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, atuando como holding.

#### Participações em não controladoras

Para atender os propósitos societários, a sociedade adquiriu participações societárias diretas e indiretas em outras sociedades, as quais possuem as seguintes atividades preponderantes nos setores de:

Administração de Bens próprios – com atividades de administração, compra, venda e locação de bens e imóveis próprios

Em 31 de dezembro de 2023, a sociedade possui participações societárias diretas em não controladas:

Participações em investimentos diretos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Empresas	Participações societárias em %	
	2023	2022
AFB Empreendimentos e Hotelaria Ltda	20%	20%
Baspar Participações e Empreendimentos Ltda	70,03%	70,03%

### 2) As demonstrações contábeis:

Inerentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão sendo apresentadas em Reais (R\$) e foram aprovadas pela administração.

### 3) Apresentação das demonstrações financeiras:

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tomando-se como base a Norma Brasileira de Contabilidade - TG 1000 - Modelo Contábil para Microempresa e Empresa de Pequeno Porte, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A moeda funcional da Empresa é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

### 4) Resumo das principais práticas Contábeis:

**a) Apuração do Resultado:** é apurado em conformidade com o regime de competência;

**b) Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais:

- Os instrumentos financeiros derivativos mensurados pelo valor justo;
- Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

**c) Ativo e Passivo circulante e não circulante:** são demonstradas pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial;

#### d) Base de consolidação:

##### Investimentos em coligadas, controladas e controladas em conjunto

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 30 e 50 por cento do poder votante de outra entidade.

Os investimentos em controladas no balanço individual são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras de controladas e controladas em conjunto (joint venture) são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle, controle compartilhado, se inicia até a data em que o controle, controle compartilhado, deixa de existir. As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pelo Grupo. Participações onde a companhia possua menos que 30 por cento do poder votante não são consolidadas.

##### Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrado por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na Companhia investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

**5) Caixa E Equivalente de Caixa:** Para fins de Demonstrações dos Fluxos de Caixas, Caixa e Equivalentes de Caixa correspondem aos saldos de disponibilidades. As aplicações financeiras possuem vencimento superior a 90 dias. Estas são registradas ao custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e Bancos	10,00	10,00	1.986,98	11.183,19
Aplicações Financeiras	529.936,08	425.719,06	1.785.865,63	1.389.003,71
	529.946,08	425.729,06	1.787.852,61	1.400.186,90

**6) Impostos a recuperar:** Os impostos em sua maioria referem-se a pagamentos a maior ou retidos na fonte sobre rendimento financeiro e são compensados ou restituídos em consonância com a legislação federal.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Impostos a recuperar	1.325,23	667,97	3.975,93	3.318,67
	-	-	-	-
	1.325,23	667,97	3.975,93	3.318,67

**7) Outros Créditos:** são valores registrados antecipadamente que deverá ter sua comprovação, devolução ou realização futuramente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos e Terceiros	-	-	36.444,50	39.399,14
	-	-	-	-
	-	-	36.444,50	39.399,14

**8) Partes relacionadas:** são valores relativos a empréstimos concedidos com recursos próprios a partes relacionadas através de contrato de mútuo firmado entre as partes, as quais preveem remuneração à taxa de juros praticadas no mercado.

	31/12/2023		31/12/2022	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Mútuo Acionistas	-	30.856,14	-	30.856,14
Mútuo AFB Emp. e Hotelaria	(67.998,31)	(67.998,31)	(67.998,31)	(67.998,31)
	(67.998,31)	(37.142,17)	(67.998,31)	(37.142,17)

**9) Investimentos.** O investimento em controlada e em não controladas no balanço individual é contabilizado por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
AFB Empr. e Hotelaria	698.099,03	588.514,30	1.275.137,65	1.026.769,35
Baspar Part. e Empr.	4.134.447,50	3.911.853,96	-	-
Outros Investimentos	-	-	35.609,40	35.609,40
	<u>4.832.546,53</u>	<u>4.500.368,26</u>	<u>1.310.747,05</u>	<u>1.062.378,75</u>

O quadro abaixo apresenta um sumário das informações financeiras em empresas controladas, coligadas e empreendimento controlados em conjunto. As informações apresentadas abaixo não foram ajustadas pelo percentual de participação mantido pela sociedade.

Participações diretas em 31/12/2023:

Empresa	Participação	Quantidade De Quotas	Ativos	Ativos Não	Total de	Passivos	Passivos Não	Total de	Patrimônio	Receita	Despesa	Lucro ou Prejuízo
			Circulantes	Circulantes	Ativos	Circulantes	Circulantes	Passivos	Líquido			
Baspar Participações e Empreendimentos Ltda	70,03%	53.876	1.297.001,73	4.766.838,84	6.063.840,57	59.704,71	99.907,81	159.612,52	5.904.228,05	1.872.051,53	338.319,05	1.533.732,48

Posição do Investimento em 31/12/2023:

Empresa	Saldo em 31/12/2022	Investimento				Lucros			Equivalência	Saldo em 31/12/2023
		Compras	Vendas	Deságio	Saldo	Adições	Baixas	Saldo		
AFB Empreendimentos e Hotelaria Ltda	518.514,30	0,00	0,00	0,00	518.514,30	0,00	(310.000,00)	208.514,30	419.584,73	628.099,03
Baspar Participações e Empreendimentos Ltda	3.911.853,96	0,00	0,00	0,00	3.911.853,96	0,00	(175.000,00)	3.736.853,96	397.593,54	4.134.447,50

**10) Imobilizado:** A depreciação do imobilizado é feita pelo método linear, com base nas seguintes taxas anuais: Instalações, Máquinas e Equipamentos, Móveis e Utensílios, Benefício em Edifício de Terceiros, Instalações – 10%, Veículos, Computadores e Periféricos – 20%.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrrenos	-	-	799.068,47	799.068,47
Imóveis	518.015,00	518.015,00	3.867.781,16	3.867.781,16
Benefitorias em propriedade de terceiros	-	-	5.356,19	5.356,19
Móveis e Utensílios	-	-	14.182,14	14.182,14
Máquinas e Equipamentos	-	-	1.659,11	1.659,11
Instalações	-	-	23.694,16	23.694,16
Computadores e Periféricos	-	-	5.978,23	5.978,23
(-) Depreciação acumulada	-	-	(45.513,64)	(45.513,64)
	<u>518.015,00</u>	<u>518.015,00</u>	<u>4.672.205,82</u>	<u>4.672.205,82</u>

**11) Obrigações Fiscais:** A companhia liquida pontualmente suas obrigações fiscais. Os saldos remanescentes no exercício referem-se a obrigações com vencimento no mês subsequente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Obrigações Fiscais	44.165	504,00	54.093,52	35.890,18
	<u>44.165</u>	<u>504,00</u>	<u>54.093,52</u>	<u>35.890,18</u>

**12) Obrigações Trabalhistas:** A companhia e sua controlada não possuem empregados e liquida pontualmente suas obrigações junto ao administrador. Os saldos remanescentes no exercício referem-se a obrigações junto ao administrador (pró-labore e encargos) com vencimento no mês subsequente. Os demais encargos têm como vencimento o mês seguinte ao da apuração.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Obrigações Trabalhistas	1.584,00	1.454,40	3.167,20	2.909,12
	1.584,00	1.454,40	3.167,20	2.909,12

**13) Outras Obrigações:** Estas obrigações estão ligadas a atividade operacional da companhia, e são liquidadas mensalmente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contas a Pagar	1.973,69	1.841,95	6.443,33	5.558,84
	1.973,69	1.841,95	6.443,33	5.558,84

**14) Depósitos em Caução:** Estas obrigações estão ligadas a atividade operacional da investida, e representa os valores de caução de aluguel dos imóveis, depositados e conta poupança como garantia constantes do contrato de locação e são corrigidos monetariamente de acordo com os índices de correção das cadernetas de poupança. Estes valores são abatidos dos valores mensais de aluguéis ou restituídos aos locatários ao término do contrato de locação.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Depósito em caução	-	-	99.907,81	79.799,54
	-	-	99.907,81	79.799,54

**15) Participação Não Controladores:** Em 31 de dezembro de 2023 o sócio MAB Holding e Negócios Ltda detinha 23.062 quotas equivalente a 29,97 % de participação na investida Baspar.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participação Não Controladores	-	-	1.769.780,55	1.674.497,75
	-	-	1.769.780,55	1.674.497,75

## 16) Patrimônio Líquido:

**a) Capital Social:** A Companhia possui capital social subscrito no valor de R\$ 846.365,00, representada por 846.365 ações ordinárias, todas nominativas, com valor unitário de R\$1.00 (um real) cada uma. O capital social integralizado corresponde a R\$ 846.365,00 na data de 31 de dezembro de 2.023.

### b) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social integralizado.

### c) Reserva de lucros a realizar

Como facultado pelo artigo 197 da Lei nº 6.404/76, essa reserva objetiva postergar a distribuição de lucros economicamente existentes, mas financeiramente ainda não realizados. Quando realizados, são transferidos para lucros acumulados e computados para fins de cálculo do dividendo obrigatório.

**d) Lucros do Exercício:** a Companhia apresentou lucro no valor de R\$ 815.997,75. Foi distribuído como dividendos aos acionistas em 2.023 a quantia de R\$ 410.000,00, mantendo o restante em reserva de lucros para destinação futura.

## 17) Receitas Operacionais:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receita Bruta Operacional</b>				
Receita de Aluguel	0,00	0,00	1.157.478,99	1.374.828,18
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.157.478,99</b>	<b>1.374.828,18</b>
<b>Deduções de Vendas</b>				
PIS S/ Receita de Aluguel	0,00	0,00	(7.626,72)	(8.936,36)
Cofins S/ Receita de Aluguel	0,00	0,00	(35.200,26)	(41.244,86)
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.114.652,01</b>	<b>1.324.646,96</b>

## 18) Despesas Operacionais:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>				
Administrativas e gerais	(45.319,32)	(70.453,97)	(201.226,77)	(208.769,74)
Despesas Tributárias	(10.729,01)	(24.876,23)	(29.368,66)	(54.121,84)
	<b>(56.048,33)</b>	<b>(95.330,20)</b>	<b>(230.595,43)</b>	<b>(262.891,58)</b>

## 19) Resultado Financeiro:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Resultado Financeiro</b>				
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(1.894,48)</b>	<b>(2.442,93)</b>	<b>(7.222,04)</b>	<b>(7.461,14)</b>
Descontos concedidos	0,00	0,00	(990,00)	(1,36)
Juros Pagos	0,00	(305,50)	(1.133,23)	(1.710,86)
Despesas e comissões bancárias	(1.894,48)	(2.137,43)	(5.098,81)	(5.710,78)
Atualização monetária	0,00	0,00	0,00	(38,14)
<b>Receitas financeiras</b>	<b>59.982,72</b>	<b>23.566,47</b>	<b>200.856,69</b>	<b>49.553,96</b>
Receita tit.vinc.mercado aberto	59.903,58	23.562,03	200.730,35	49.502,35
Juros	79,14	4,44	79,14	4,44
Dividendos	0,00	0,00	47,20	47,17
	<b>58.088,24</b>	<b>21.123,54</b>	<b>193.634,65</b>	<b>42.092,82</b>

Antonio Augusto Torres de Bastos - Diretor - CPF: 271.229.488-20

Antonio Carlos Lopes - Contador - CRC 1SP 104823/O-3