

**BALANÇO PATRIMONIAL**

<b>Código</b>	<b>Classificação</b>	<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
			31/12/2023	31/12/2022
1	1	ATIVO	10.203.205,10D	10.077.479,23D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	10.203.205,10D	10.077.479,23D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	42.136,85D	34.415,81D
5	1.1.1.01	CAIXA	1.000,00D	1.000,00D
7	1.1.1.02	BANCOS	41.136,85D	33.415,81D
12	1.1.2	CREDITOS	268.448,02D	154.611,86D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	267.062,73D	152.862,44D
28	1.1.2.13	ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	1.048,66D	1.412,79D
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	336,63D	336,63D
38	1.1.3	ESTOQUES	9.889.518,26D	9.886.016,45D
39	1.1.3.01	ESTOQUES MERCADORIAS	9.889.518,26D	9.886.016,45D
57	1.1.4	DESPESAS ANTECIPADAS	3.101,97D	2.435,11D
58	1.1.4.01	PREMIOS DE SEGUROS A APROPRIAR	3.101,97D	2.435,11D
2	2	PASSIVO	10.203.205,10C	10.077.479,23C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	5.295.388,27C	5.837.507,11C
105	2.1.1	FORNECEDORES	22.472,18C	22.724,07C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	22.472,18C	22.724,07C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	46.633,41C	25.071,22C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	15.156,26C	6.534,75C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	383,04C	338,31C
822	2.1.4.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	31.094,11C	18.198,16C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	5.226.282,68C	5.789.711,82C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	3.117,91C	6.771,17C
126	2.1.5.03	OBRIGACOES TRABALHISTAS	3.425,88C	3.201,76C
783	2.1.5.07	ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	5.219.738,89C	5.779.738,89C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	4.907.816,83C	4.239.972,12C
155	2.3.1	CAPITAL	4.000.000,00C	4.000.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	4.000.000,00C	4.000.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	907.816,83C	239.972,12C
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	907.816,83C	239.972,12C

RECONHECEMOS A EXATIDÃO DO PRESENTE BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2023 TOTALIZANDO NO ATIVO E PASSIVO: R\$ 10.203.205,10 (dez milhões duzentos e três mil duzentos e cinco reais e dez centavos)

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA  
ADMINISTRADOR  
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL  
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905  
CPF: 793.665.209-44

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2023**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Receita Operacional</b>	<b>1.359.988,41</b>	<b>888.938,86</b>
RECEITA DE ALUGUÉIS	1.359.988,41	888.938,86
<b>Deducoes</b>	<b>(287.178,38)</b>	<b>(67.098,74)</b>
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(246.529,28)	(35.952,00)
PIS	(7.238,88)	(5.546,67)
COFINS	(33.410,22)	(25.600,07)
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.072.810,03</b>	<b>821.840,12</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1.072.810,03</b>	<b>821.840,12</b>
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(315.719,90)</b>	<b>(367.572,26)</b>
SEGUROS	(11.740,93)	(9.372,67)
FESTAS E EVENTOS	(719,40)	0,00
COMISSÕES	(84.878,59)	(46.825,96)
DESPESAS COM IMÓVEIS LOCADOS	(203.643,76)	(297.357,68)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(49,22)	(143,95)
HONORARIOS CONTABEIS	(14.688,00)	(13.872,00)
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(3.340,60)</b>	<b>(2.851,69)</b>
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(3,61)	(0,68)
DESPESAS BANCARIAS	(2.415,30)	(2.125,60)
IOF	(921,69)	(725,41)
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>9.235,88</b>	<b>20.537,90</b>
DESCONTOS OBTIDOS	27,00	0,40
JUROS RECEBIDOS OU AUFERIDOS	5.420,90	993,47
RENDIMENTO APLICACAO	14,52	0,00
RECEITA DE MULTAS DE ALUGUEL	3.773,46	19.544,03
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>762.985,41</b>	<b>471.954,07</b>
<b>Resultado Antes do IR</b>	<b>762.985,41</b>	<b>471.954,07</b>
<b>Provisões</b>	<b>(96.259,13)</b>	<b>(74.962,32)</b>
CONTRIBUICAO SOCIAL	(32.806,97)	(27.374,41)
IMPOSTO DE RENDA	(63.452,16)	(47.587,91)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>666.726,28</b>	<b>396.991,75</b>

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA  
ADMINISTRADOR  
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL  
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905  
CPF: 793.665.209-44

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO - 31/12/2023

	31/12/2023	31/12/2022
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado do Período	666.726,28	396.991,75
<b>AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV.OPERACIONAIS</b>	<b>1.118,43</b>	<b>0,00</b>
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	1.118,43	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
<b>LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO</b>	<b>667.844,71</b>	<b>396.991,75</b>
<b>VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO</b>	<b>-100.123,67</b>	<b>-56.367,98</b>
Clientes	-114.200,29	-47.142,03
Adiantamento a Fornecedores	364,13	-104,20
Impostos a Recuperar	0,00	-336,63
Estoques	-3.501,81	-13.456,62
Despesas Antecipadas	-666,86	-367,74
Fornecedores	-251,89	2.279,00
Impostos a Pagar	2.813,22	1.678,99
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	15.547,21	1.997,70
Outras Obrigações de Curto Prazo	-227,38	-916,45
Outras Obrigações de Longo Prazo	0,00	0,00
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>567.721,04</b>	<b>340.623,77</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Compras de Imobilizado/Intangível	0,00	0,00
Aquisição Propriedades para Investimento	0,00	0,00
Aquisição de Ações/Cotas	0,00	0,00
<b>CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Integralização de Capital	0,00	0,00
Pagamentos de Lucros e Dividendos	0,00	-285.000,00
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	-560.000,00	-60.000,00
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>-560.000,00</b>	<b>-345.000,00</b>
<b>Aumento nas Disponibilidades</b>	<b>7.721,04</b>	<b>-4.376,23</b>
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	34.415,81	38.792,04
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	42.136,85	34.415,81

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Componentes	Capital Social	Reserv. Capital e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucros	Lucros Acumulados		Outros Resultados Abrangentes	Total
				Ajuste Exercício Anterior	Lucros ou Prej. Acumulados		
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>4.000.000,00</b>	-	-	-	<b>127.980,37</b>	-	<b>4.127.980,37</b>
<b><i>Aumento de Capital</i></b>							
Por subscrição realizada							-
Integralização a realizar							-
<b><i>Transações Capital c/ Sócios</i></b>							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
<b><i>Lucro ou Prejuízo do Exercício</i></b>					396.991,75		<b>396.991,75</b>
<b><i>Proposta Adm. Dest. do Lucro</i></b>							
<b><i>Transferências</i></b>							
Lucros Distribuídos aos sócios					(285.000,00)		<b>(285.000,00)</b>
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>4.000.000,00</b>	-	-	-	<b>239.972,12</b>	-	<b>4.239.972,12</b>
Ajustes Credores Exerc. Anteriores					1.118,43		<b>1.118,43</b>
<b>Saldos Iniciais Ajustados</b>	<b>4.000.000,00</b>	-	-	-	<b>241.090,55</b>	-	<b>4.241.090,55</b>
<b><i>Aumento de Capital</i></b>							
Por subscrição realizada							-
Integralização a realizar							-
<b><i>Transações Capital c/ Sócios</i></b>							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
<b><i>Lucro ou Prejuízo do Exercício</i></b>					666.726,28		<b>666.726,28</b>
<b><i>Proposta Adm. Dest. do Lucro</i></b>							
<b><i>Transferências</i></b>							
Lucros Distribuídos aos sócios							
<b>Saldo em 31.12.2023</b>	<b>4.000.000,00</b>	-	-	-	<b>907.816,83</b>	-	<b>4.907.816,83</b>

**DS3 MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
**CNPJ: 23.859.407/0001-74**

## **NOTAS EXPLICATIVAS**

### **CONTEXTO OPERACIONAL**

#### **NOTA 01**

A empresa DS3 MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 23.859.407/0001-74, constituída em 09/12/2015, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Padre Anchieta, 1923, 10º andar, conjunto 1001, bairro Bigorrião, e tem como objeto social a atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, aluguel de imóveis, gestão e administração de imóveis de terceiros. A entidade foi transformada de sociedade empresária limitada em sociedade por ações de capital fechado, conforme documentos arquivados na Junta Comercial do Paraná em 05/10/2018.

### **POLÍTICA CONTÁBIL E BASE DE PREPARAÇÃO**

#### **NOTA 02**

As Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado (DR), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e Demonstração Lucros e Prejuízos Acumulados (DLPA) foram aprovadas pela administração em 03/05/2024.

As Demonstrações foram elaboradas em obediência aos preceitos da Legislação Comercial e aos Princípios Contábeis.

#### **NOTA 03**

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultam os itens 3.18 e 3.19 da NBC TG 1.000 (R1).

#### **NOTA 04**

O resultado foi apurado com base no regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado nos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independente de recebimento ou pagamento.

#### **NOTA 05**

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações aqui apresentadas levaram em conta as características qualitativas e quantitativas da informação contábil, sendo elas: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade, estando assim alinhadas com as normas internacionais de Contabilidade adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) para Pequenas e Médias Empresas.

#### **NOTA 06**

Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são consideradas como não circulantes. Os que possuem data de vencimento anterior a este período, são classificados como ativos e passivos circulantes.

## **NOTA 07**

Os administradores da empresa optaram pela contratação de **contabilidade terceirizada**, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, estando assim regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa declara que as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos da documentação remetida para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente da legislação aqui aplicável, especialmente da Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

## **MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO.**

### **NOTA 08**

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa. Assim, os ativos, passivos e resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira foram ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda local. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão foram transferidos para o resultado do período atendendo ao regime de competência.

## **TESTE DE RECUPERABILIDADE PARA ATIVOS (*IMPAIRMENT*).**

### **NOTA 09**

A administração da empresa fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo, obsolescência ou dano físico do ativo e outras mudanças que pudessem ter interferência sobre o valor do ativo. Chegou-se à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através do uso ou da venda, dispensando, assim, a realização dos testes efetivos de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.

## **PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES.**

### **NOTA 10**

Os **ativos** considerados **contingentes não foram reconhecidos** conforme previsto na Seção nº 21 da NBC TG 1.000 (R1) expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. **As provisões**, quando constituídas, encontram-se alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de Tribunais.

## **ATIVO**

### **NOTA 11 (Caixa e Equivalentes de Caixa)**

Os caixas e equivalentes de caixa são compostos por disponibilidades em moeda nacional de saldos de Caixa.

<b>CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
<b>Conta</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Caixa	1.000,00	1.000,00
Bancos	41.136,85	33.415,81
Aplicações Financeiras	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>42.136,85</b>	<b>34.415,81</b>

#### **NOTA 12 (Duplicatas a Receber)**

A empresa possuía saldo a receber referente a locações de salas comerciais e lojas, que serão recebidos a partir de 2024, conforme a seguir:

<b>DUPLICATAS A RECEBER</b>		
<b>Conta</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>%</b>
Saldo Anterior	18.094,86	6,78%
fev/23	1.916,29	0,72%
mar/23	10.326,12	3,87%
abr/23	10.326,12	3,87%
mai/23	10.835,34	4,06%
jun/23	8.919,05	3,34%
jul/23	10.835,34	4,06%
ago/23	10.835,34	4,06%
set/23	10.835,34	4,06%
out/23	11.025,72	4,13%
nov/23	8.919,05	3,34%
dez/23	70.779,68	26,50%
Acordo	77.532,66	29,03%
Multa Contratual	5.881,85	2,20%
<b>Total</b>	<b>267.062,76</b>	<b>100,00%</b>

#### **NOTA 13 (Estoque)**

Em dezembro de 2017, foram adquiridos três lotes de terrenos distintos, correspondentes às matrículas 51.508 (Lote A), 51.509 (Lote B) e 51.510 (Lote C) do Registro de Imóveis da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Foro de Piraquara. Em outubro de 2018, foi concluído o processo de unificação dos lotes, que resultou no Lote de Terreno A-1, registro sob a matrícula 52.307 do referido Cartório de Registro de Imóveis.

O empreendimento consiste em um centro comercial localizado na Avenida Getúlio Vargas, cujas obras iniciaram no segundo semestre de 2018 e finalizadas em março de 2020.

#### **NOTA 14 (Outros Ativos)**

A empresa não possui outros ativos relevantes, como imobilizados, intangíveis, investimentos e participações em outras sociedades.

#### **PASSIVO**

##### **NOTA 15 (Empréstimos)**

A empresa não possuía nenhum empréstimo ou financiamento com saldo em 31/12/2023.

**NOTA 16 (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital)**

O adiantamento para futuro aumento de capital, totalizam R\$ 5.219.738,89 em 31/12/2023, conforme tabela a seguir:

<b>ADTO P/ FUTURO AUMENTO CAPITAL</b>	
LGSA Empreendimentos	1.774.029,77
Cautelam Empreendimentos	652.171,19
EFD Administradora de Bens	652.216,82
PR Administradora de Bens	402.138,13
Double Six Empreendimentos	888.002,03
Comin Administradora de Bens	522.158,83
R3 Adminsitadora de Bens	329.022,12
<b>TOTAL</b>	<b>5.219.738,89</b>

**NOTA 17 (Tributação)**

O lucro da sociedade é tributado na forma do Lucro Presumido com apurações trimestrais, compreendendo o Imposto de Renda e a Contribuição Social. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a 8% do valor das vendas de unidades imobiliárias para IRPJ e 12% para CSLL, acrescido de outras receitas operacionais. Para as receitas de locação, o percentual de presunção é de 32% sobre o faturamento. O Imposto de Renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$ 60.000,00 no trimestre, enquanto a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de competência.

As receitas também estão sujeitas à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), na forma cumulativa, às alíquotas de 3% e 0,65%, respectivamente.

Quanto ao ISS e ICMS, as atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas a estes impostos.

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO****NOTA 18 (Capital Social)**

O Capital Social da empresa está representado por 4.000.000 de ações ordinárias no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre os sócios a seguir:

<b>QUADRO SOCIETÁRIO</b>			
<b>Acionista</b>	<b>Ações</b>	<b>%</b>	<b>Valor</b>
Double Six	500.000	12,50%	R\$ 500.000,00
LGSA Emp. Imob. LTDA	1.360.000	34,00%	R\$ 1.360.000,00
Cautelan Emp. e Adm. de Bens S/A	500.000	12,50%	R\$ 500.000,00
EFD Adm. de Bens S/A	500.000	12,50%	R\$ 500.000,00
PR Adm. de Bens LTDA	407.000	10,18%	R\$ 407.000,00
Comin Adm. de Bens Próprios LTDA	400.000	10,00%	R\$ 400.000,00
R3 Administradora de Bens	333.000	8,33%	R\$ 333.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>

**NOTA 19 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)**

O saldo de Lucros acumulados em 31/12/2023 de R\$ 907.816,83 teve a seguinte movimentação durante o período:

<b>LUCROS ACUMULADOS</b>	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2022	239.972,12
Lucro do Exercício	666.726,28
Lucros distribuídos	0,00
Ajuste Exercícios Anteriores	1.118,43
<b>Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2023</b>	<b>907.816,83</b>

**NOTA 20 (Receita Operacional)**

A Receita Líquida da sociedade é assim composta:

<b>COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA</b>		
<b>Item</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Receita de Aluguéis	1.359.988,41	888.938,36
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>1.359.988,41</b>	<b>888.938,36</b>
Descontos Incondicionais Concedidos	-246.529,28	-35.952,00
PIS	-7.238,88	-5.546,67
COFINS	-33.410,22	-25.600,07
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.072.810,03</b>	<b>821.840,12</b>

**OPERAÇÕES DESCONTINUADAS****NOTA 21**

A administração da sociedade declara que não teve nenhum segmento descontinuado no ano-calendário 2023, motivo pelo qual não há informações sobre operações descontinuadas na Demonstração do Resultado.

**DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE****NOTA 22**

A empresa **declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1.000 (R1)** – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. A administração da empresa declara que a empresa não possui prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

ALMIR STAIDEL – CONTADOR CRC/PR 034.429/O-5  
MARCOS CUNICO VINICIUS DE MENDONÇA - ADMINISTRADOR