

ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A.

CNPJ Nº 13.025.862/0001-10

RELATÓRIO ANUAL DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em conformidade com a legislação e as disposições estatutárias em vigor, submetemos a apreciação de V.Sas., para exame e deliberação, o relatório de atividades da ECIA AMERICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A, juntamente com as suas demonstrações financeiras encerradas em 31/12/2023, compostas do balanço patrimonial e das demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, as quais revelam a situação patrimonial e financeira da ECIA AMERICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A em 31/12/2023. Os referidos documentos e demais relatórios complementares encontram-se arquivados na sede da ECIA AMERICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A, juntamente com todas as demais informações/documentação de suporte.

Informamos também que a partir de 13/08/2024 estarão à disposição dos seus acionistas na sede da empresa e também na central de balanços (www.gov.br/centraldebalancos) os seguintes documentos:

- Relatório da Administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício findo.
- Demonstrações Financeiras

A Diretoria.

INFORMAMOS AOS ACIONISTAS QUE A AGO PARA APROVAÇÃO DAS CONTAS DE 2023 SERÁ REALIZADA NO DIA 12/09/2024 AS 11:00HS NA SEDE DA SOCIEDADE



AUD/070/245/24

ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

31 de dezembro de 2023

Índice

1. Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	1-5
2. Balanço patrimonial – ativo	6
3 Balanço patrimonial – passivo	7
3. Demonstração do resultado	8
4. Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
5. Demonstração dos fluxos de caixa	10
6. Notas explicativas às demonstrações contábeis	11-25

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Acionistas da

ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Ecia Américas Serviços e Construções S.A. que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Ecia Américas Serviços e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo



Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a entidade procedeu uma completa revisão dos custos incorridos nos últimos cinco anos, nas unidades do estoque de imóveis a comercializar e que tiveram obras efetuadas, pela entidade, para permitir que as mesmas fossem alugadas para atividades diferentes das que eram efetuadas, e identificou que custos incorridos de 2019 a 2023 foram considerados como despesas quando deveriam ter sido capitalizado, procedendo o registro dos ajustes para correção de erro. O ajuste referente a 2019 a 2020 foi incluído no saldo inicial da conta de lucros acumulados em 01/01/2021, no montante de R\$ 690, os incorridos em 2021 e 2022, respectivamente R\$ 68 e R\$ 479, foram reapresentados no resultado, e os referentes a 2023 no total de R\$ 364 mil foi transferido para propriedades para investimento em contrapartida com o resultado do exercício.

Devido ao fato de documentação contábil e financeira da entidade ainda estar sendo analisada para o registro, os eventos subsequentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram examinados somente até 31 de maio de 2024.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para

permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar a companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



50 anos

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências, não significativas, nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2024.

Auditasse Auditores Independentes

CRC-RJ nº 237/O-0

JORGE

DOMINGUES:

04431251715

Assinado de forma digital por JORGE

DOMINGUES:04431

251715

Dados: 2024.08.09

10:26:58 -03'00'

Jorge Domingues

Contador CRC-RJ nº 020.628/O-



50 anos

AUD/070/245/24

ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Balço Patrimonial – Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u> (reapresentado)	<u>31/12/2021</u> (reapresentado)
ATIVO				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.797	1.661	1.325
Contas a receber	6	4.170	5.777	5.096
Imóveis a comercializar	7	19.197	19.812	20.125
Outros		16	40	22
		<u>27.180</u>	<u>27.290</u>	<u>26.568</u>
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber	6	128	192	287
Partes relacionadas	9	1.291	2.278	2.405
Depósitos judiciais		2.223	2.222	2.060
		<u>3.642</u>	<u>4.692</u>	<u>4.752</u>
Investimento				
Propriedades para investimento	8	130.230	131.073	137.187
		<u>133.872</u>	<u>135.765</u>	<u>141.939</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>161.052</u></u>	<u><u>163.055</u></u>	<u><u>168.507</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



50 anos

AUD/070/245/24

ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Balanco Patrimonial – Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u> (reapresentado)	<u>31/12/2021</u> (reapresentado)
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>				
Circulante				
Impostos e contribuições a recolher		179	140	139
Provisão para IRPJ e CSLL		1.139	965	867
Obrigações trabalhistas		63	77	249
Outros		128	224	61
		<u>1.509</u>	<u>1.406</u>	<u>1.316</u>
Não circulante				
Resultado de exercícios futuros	10	-	627	1.051
Partes relacionadas	9	27.863	29.387	29.847
Provisão para contingências	11	2.968	2.968	2.243
		<u>30.831</u>	<u>32.982</u>	<u>33.141</u>
Patrimônio líquido				
Capital social	12	100.910	100.910	100.910
Reservas de lucros		27.802	27.757	33.140
		<u>128.712</u>	<u>128.667</u>	<u>134.508</u>
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>161.052</u>	<u>163.055</u>	<u>168.507</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



50 anos

AUD/070/245/24

ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Demonstração do resultado – Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u> (reapresentado)	<u>31/12/2021</u> (reapresentado)
Receita líquida	13	46.805	44.869	32.870
Despesas operacionais				
Despesa administrativas e gerais	14	(5.575)	(12.071)	(11.562)
Constituição da provisão para contingências		-	(725)	-
		<u>(5.575)</u>	<u>(12.796)</u>	<u>(11.562)</u>
Lucro antes do resultado financeiro		41.230	32.073	21.308
Resultado financeiro, líquido	15	<u>886</u>	<u>66</u>	<u>(187)</u>
Resultado antes do IRPJ e da CSLL		<u>42.116</u>	<u>32.439</u>	<u>21.121</u>
Imposto de renda	16	(3.314)	(2.923)	(2.414)
Contribuição social	16	(1.205)	(1.062)	(880)
		<u>(4.519)</u>	<u>(3.985)</u>	<u>(3.294)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>37.597</u>	<u>28.454</u>	<u>17.827</u>
Quantidade de ações		<u>100.910.000</u>	<u>100.910.000</u>	<u>100.910.000</u>
Lucro líquido por ação do capital social – em reais		<u>0,37</u>	<u>0,28</u>	<u>0,18</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



50 anos

AUD/070/245/24

ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Balanco Patrimonial – Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

Nota	Capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31/01/2021	100.910	3.215	39.059	143.184
Ajuste de exercício anterior	-	-	690	690
Saldo em 01/01/2021 (reapresentado)	100.910	3.215	39.749	143.874
Lucro líquido do exercício (reapresentado)	-	-	17.827	17.827
Distribuição de lucros	-	-	(27.193)	(27.193)
Constituição de reserva de lucros	-	889	(889)	-
Compensação com a reserva de lucros	-	29.494	(29.494)	-
Saldos em 31/12/2021(reapresentado)	100.910	33.598	-	134.508
Lucro líquido do exercício (reapresentado)	-	-	28.454	28.454
Distribuição de lucros	-	(34.295)	-	(34.295)
Constituição de reserva de lucros	-	28.454	(28.454)	-
Saldos em 31/12/2022 (reapresentado)	100.910	27.757	-	128.667
Lucro líquido do exercício	-	-	37.597	37.597
Distribuição de lucros	-	-	(37.552)	(37.552)
Transferência	-	45	(45)	-
Saldos em 31/12/2023	100.910	27.802	-	128.412

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ECIA AMERICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa
(Em milhares de reais)

	2023	2022
Atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	37.597	28.154
Depreciação	1.207	7.351
Lucro líquido do exercício ajustado	38.804	35.505
Redução (aumento) nos ativos:		
Contas a receber	1.670	(586)
Imóveis a comercializar	615	313
Partes relacionadas	987	127
Depósitos judiciais	1	(162)
Outros	24	(18)
Aumento (redução) nos passivos:		
Impostos e contribuições a recolher	39	1
Obrigações trabalhistas	(14)	(172)
Provisão para imposto de renda e contribuição social	174	98
Partes relacionadas	(1.524)	(460)
Retenções contratuais	-	(61)
Resultado de exercícios futuros	(627)	(424)
Provisão para contingências	-	725
Outros	(97)	223
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	40.052	35.110
Atividades de financiamento		
Distribuição de lucros	(37.552)	(34.295)
Atividades de investimento		
Propriedade para investimento	(364)	(479)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	2.136	336
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.661	1.325
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.797	1.661

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações.

ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa
(Em milhares de reais)

NOTA 1 - INFORMAÇÕES GERAIS

A ECIA Américas Serviços e Construções S.A. (doravante denominada ECIA Américas) é uma sociedade anônima de capital fechado, fundada em 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ e que tem por objetivo a participação em outras companhias e consórcios em geral; a intermediação de negócios em geral; a exploração das atividades de locação e administração de imóveis próprios, de bens móveis, de condomínios prediais, de estacionamento; a exploração de atividade de indústria da construção civil e serviços de engenharia; a compra e venda de imóveis em geral; e a incorporação de imóveis e loteamentos.

NOTA 2 - BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da ECIA Américas são de responsabilidade de sua administração e foram elaboradas e estão sendo apresentadas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na lei nº 6.404/76, com as alterações das leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09 e as orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, vigentes em 31 de dezembro de 2023 e normas específicas da legislação fiscal, inerentes ao ramo de atividade da companhia, consoante as práticas contábeis descritas na nota 3.

A emissão destas demonstrações contábeis foi aprovada pela diretoria da Ecia Américas em 31 de maio de 2024.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de estimativas contábeis, baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento

50 anos

da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis.

Itens significativos sujeitos a essas premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, a provisão para o imposto de renda e contribuição social, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A companhia revisa anualmente suas estimativas e premissas.

NOTA 3 – ÊNFASE

Ênfase

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a entidade procedeu uma completa revisão dos custos incorridos nos últimos cinco anos, nas unidades do estoque de imóveis a comercializar e que tiveram obras efetuadas, pela entidade, para permitir que as mesmas fossem alugadas para atividades diferentes das que eram efetuadas, e identificou que custos incorridos de 2019 a 2023 foram considerados como despesas quando deveriam ter sido capitalizado, procedendo o registro dos ajustes para correção de erro. O ajuste referente a 2019 a 2020 foi incluído no saldo inicial da conta de lucros acumulados em 01/01/2021, no montante de R\$ 690, os incorridos em 2021 e 2022, respectivamente R\$ 68 e R\$ 479, foram reapresentados no resultado, e os referentes a 2023 no total de R\$ 364 mil foi transferido para propriedades para investimento em contrapartida com o resultado do exercício.

NOTA 4 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais que é a moeda funcional da companhia e também a sua moeda de apresentação.

b) Apuração do resultado

O resultado é apurado segundo o regime de competência, exceto até 2022, quanto ao resultado nas vendas a prazo de unidades imobiliárias, que era registrado inicialmente no grupo de resultado de exercícios futuros, como receita e custo de exercícios futuros das unidades vendidas, e reconhecidas no resultado do exercício proporcionalmente ao montante da venda recebido. As receitas de coparticipação também eram registradas inicialmente no grupo de resultado de exercícios futuros e reconhecidas no resultado do exercício de acordo com o efetivo recebimento.

A sistemática de apuração e apropriação desses resultados obedecia a normas da legislação fiscal aplicável às empresas de construção civil.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, dos depósitos bancários livres à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um risco insignificante de mudança de valores que são registradas pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.



50 anos

d) Contas a receber por locação de imóveis

As contas a receber por locação de imóveis são referentes aos aluguéis de lojas e quiosques, e estão demonstradas aos valores de realização. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, nos termos da legislação fiscal, é constituída com base nos créditos vencidos há mais de dois anos.

e) Contas a receber por venda de imóveis

As contas a receber por venda de imóveis estão demonstradas ao valor dos títulos representativos dos créditos, acrescido de juros e atualização monetária contratuais, calculados até a data do balanço. Não obstante as garantias reais dessas contas, a sociedade, de forma conservadora e nos termos da legislação fiscal, adota a prática de constituir provisão para créditos de liquidação duvidosa, com base nos créditos vencidos há mais de dois anos.

f) Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição ou de construção.

g) Propriedades para investimento

Demonstradas ao custo de aquisição e/ou de construção. A depreciação dos imóveis é calculada segundo o método linear à taxa anual de 4%, de acordo com os percentuais estabelecidos pela Receita Federal, sendo ajustada para 1% ao ano a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

h) Demais ativos circulantes e não circulantes

Estão demonstrados ao valor de custo ou de realização, acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e das variações monetárias auferidas até a data do balanço.

i) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus principais 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. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2023, nossa revisão revelou que os principais ativos da companhia estão avaliados ao valor justo, não havendo, portanto, necessidade de constituição de provisão para deterioração.

j) Passivos circulantes e não circulantes

Demonstrados a valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço.

k) Tributação sobre as receitas

As receitas de serviços prestados estão sujeitas à tributação pelo Programa de Integração Social - PIS e pela Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, que são apresentados como deduções das receitas líquidas na demonstração do resultado.

l) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são apurados trimestralmente, segundo o regime de lucro presumido. Estes tributos são calculados com base nas leis tributáveis, vigentes na data do balanço, e reconhecidos na demonstração do resultado.

m) Passivos contingentes

Passivos contingentes são reconhecidos observando os seguintes critérios:



50 anos

I) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda remota, não são provisionados e nem divulgados; II) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda possível, não são provisionados, porém, são divulgados nas notas explicativas; e III) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda provável, são provisionados em montante considerado pela Administração e seus assessores jurídicos suficiente para cobrir os desembolsos de caixa futuros.

A companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Os encargos trabalhistas e as contribuições apurados e recolhidos pela companhia, bem como as declarações de rendimentos estão sujeitos à revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais, em prazos prescricionais variáveis.

NOTA 5 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2023	2022
Numerário em caixa	2	2
Bancos - contas de movimento	3.789	1.650
Aplicações financeiras	6	9
	<u>3.797</u>	<u>1.661</u>
	<u><u>3.797</u></u>	<u><u>1.661</u></u>

NOTA 6 - CONTAS A RECEBER

	2023	2022
Locação de imóveis	4.064	5.766
Imóveis vendidos	234	203
	<u>4.298</u>	<u>5.969</u>
	<u><u>4.298</u></u>	<u><u>5.969</u></u>

As contas a receber podem ser assim apresentadas:

a) LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

	2023	2022
Aluguéis a receber	9.412	10.081
Coparticipação	5.637	5.406
	<u>15.049</u>	<u>15.487</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(10.985)	(9.721)
	<u>4.064</u>	<u>5.766</u>
	<u><u>4.049</u></u>	<u><u>5.735</u></u>
Ativo circulante	4.049	5.735
Ativo não circulante	15	31
	<u>4.064</u>	<u>5.766</u>
	<u><u>4.064</u></u>	<u><u>5.766</u></u>

50 anos

Os aluguéis devidos pelos locatários correspondem a um percentual - denominado “aluguel percentual” - incidente sobre o faturamento bruto das lojas e quiosques, não podendo ser inferior ao valor estipulado como valor mínimo reajustável, segundo a variação do IGPM-FGV, estabelecido e pactuado nos respectivos contratos de locação.

Os valores a receber por cessão de direitos de locação (luvas) são pactuados nos contratos de locação, reajustáveis segundo a variação do IGPM-FGV, e são representados por notas promissórias com a natureza jurídica de títulos “pro-solvendo”, uma para cada prestação, emitidas pelos locatários e avalizadas por seus fiadores.

Em caso de rescisão ou resolução dos contratos de locação, o locador perderá em favor da Ecia Américas o valor de todas as prestações já pagas, assim como as parcelas vencidas e não pagas até a data da rescisão ou resolução do contrato.

b) IMOVÉIS VENDIDOS

	2023	2022
Contas a receber – Imóveis vendidos	<u>239</u>	<u>207</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5)	(4)
	<u>234</u>	<u>203</u>
	<u><u>234</u></u>	<u><u>203</u></u>
Ativo circulante	121	42
Ativo não circulante	113	161
	<u>234</u>	<u>203</u>
	<u><u>234</u></u>	<u><u>203</u></u>



50 anos

AUD/070/245/24

NOTA 7 - IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	2023	2022
West Offices	4.666	5.281
Rua Projetada e Av. das Américas	10.051	10.051
Rua Projetada	2.240	2.240
Via Serviente	2.240	2.240
	<u>19.197</u>	<u>19.812</u>

West Office

O empreendimento “West Offices” refere-se aos custos de construção de um edifício de escritórios em Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ.

Outros

Correspondem ao valor de terrenos localizados no Rio de Janeiro – RJ, para utilização em futuros empreendimentos.

NOTA 8 - PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	2023	2022
Terrenos – Américas Shopping	10.360	10.360
Edificações – Américas Shopping	185.374	185.010
	<u>195.734</u>	<u>195.370</u>
Depreciação acumulada	(65.504)	(64.297)
	<u>130.230</u>	<u>131.073</u>

Os terrenos e as edificações correspondem ao Américas Shopping, construído pela companhia.

NOTA 9 - TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos relativos às operações realizadas com empresas relacionadas podem ser demonstrados como segue:

	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	2023	2022	2023	2022
Contratos de mútuo:				
ECIA Oeste Serviços e Construções Ltda.	140	140	-	-
Acionistas	-	-	24.260	28.610
PB Administradora de Estacionamento	-	-	111	777
Condomínio Américas Shopping	1.151	2.138	-	-
OCFER Participações Ltda.	-	-	1.746	-
CIZ Participações Ltda.	-	-	1.746	-
	<u>1.291</u>	<u>2.278</u>	<u>27.863</u>	<u>29.387</u>

As contas mantidas com as empresas ligadas estão suportadas por contratos de mútuo entre as partes, com prazo indeterminado de vencimento, e não estão sujeitos a atualização monetária e juros.

Os créditos dos mutuantes pessoas físicas em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$ 24.260 (2022 - R\$ 28.610) correspondiam a mútuos iniciados em 24 de agosto de 2011 e 13 de janeiro de 2016, que estabeleceram os critérios de correção e juros para os valores aportados daí em diante pelos mesmos mutuantes, e que previam atualização monetária, pelo IGPM, e juros de 12% a.a. Em 17 de agosto de 2017, foram feitos aditivos alterando os juros para 1% a.a. Entretanto, a partir da data do aditivo, a Contabilidade da companhia somente registrou os juros de 1% a.a., perfazendo o montante mencionado, que está sem

aplicação de correção monetária.

NOTA 10 - RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS

	2023	2022
Receitas de exercícios futuros		
Coparticipação	-	5.408
Imóveis vendidos	-	205
	-	5.613
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(4.765)
	-	848
Custos de exercícios futuros	-	(221)
	-	627

NOTA 11 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2023	2022
Provisão para riscos cíveis	2.968	2.968

A Ecia Américas é ré no processo de execução fiscal ajuizado pelo Município do Rio de Janeiro, tendo por objeto a nota de lançamento nº 2.194/2013, que tem como fundamento a cobrança de ISS em decorrência da construção do Américas Shopping. Em 2019 o processo era classificado pelos consultores jurídicos como “perda remota”, e no exercício de 2020 foi alterado para “perda Possível”, e com valor estimado em R\$ 2.307 mil, entretanto a administração da Companhia optou pela constituição de provisão para riscos tributários no montante de R\$ 1.988, valor equivalente ao montante atualizado do depósito judicial efetuado há época.

No exercício de 2021, o consultor jurídico alterou a classificação para “perda remota”, sendo que a administração, conservadoramente, atualizou e manteve a provisão.



50 anos

AUD/070/245/24

Os encargos tributários e as contribuições apurados e recolhidos pela Companhia e as declarações de rendimentos, estão sujeitos a revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais, em prazos prescricionais variáveis.

NOTA 12 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social está constituído por 100.910.000 ações, totalmente integralizadas.

b) Reserva de lucros – legal

A reserva legal, no montante de R\$ 7.429 está dentro do limite fixado na legislação societária (20% do valor do capital social).

c) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo de 25%, calculado sobre o lucro líquido do exercício, ajustado de conformidade com a legislação societária vigente.

NOTA 13 - RECEITA LÍQUIDA

	2023	2022
Receita bruta	47.607	45.643
Locação de imóveis	508	330
Venda de imóveis	720	709
Coparticipação	90	82
Outras	48.925	46.764



50 anos

AUD/070/245/24

Deduções da receita bruta		
COFINS	(1.232)	(1.075)
PIS	(274)	(233)
Receita líquida	<u>47.419</u>	<u>45.456</u>
Custo dos imóveis vendidos	(614)	(587)
Receita líquida	<u><u>46.805</u></u>	<u><u>44.869</u></u>

NOTA 14 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

	2023	2022
Depreciação Shopping	<u>1.207</u>	<u>7.351</u>
Despesas com administração do shopping (reapresentado)	1.594	2.491
Serviços prestados - PJ	1.365	798
Aluguel e condomínio	357	389
Ordenados	251	250
Previdência social	108	109
Outras	693	683
	<u><u>5.575</u></u>	<u><u>12.071</u></u>

NOTA 15 - RESULTADO FINANCEIRO

	2023	2022
Receitas financeiras	<u></u>	<u></u>
Juros de mútuos	108	122
Multas, juros e correção	219	244
Outras	928	154
	<u><u>1.255</u></u>	<u><u>520</u></u>



50 anos

AUD/070/245/24

Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(9)	(9)
Correção monetária de empréstimos	(151)	(238)
Juros	(209)	(207)
	<u>(369)</u>	<u>(454)</u>
	<u>886</u>	<u>66</u>

NOTA 16 - IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido, calculados no regime de tributação do lucro presumido trimestral, podem ser demonstrados como segue:

	2023	2022
Imposto de renda	<u>3.314</u>	<u>2.923</u>
Contribuição social sobre o lucro líquido	<u>1.205</u>	<u>1.662</u>
	<u>4.519</u>	<u>4.585</u>

NOTA 17 - SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A companhia possui cobertura de seguros do shopping center denominado “Américas Shopping”, demonstrado no grupo investimentos como propriedades para investimento e do veículo registrado no ativo imobilizado, totalmente depreciado contabilmente, segundo orientação que considera a natureza e o grau de riscos de sinistros, em valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas

Quanto aos imóveis a comercializar a companhia não mantém contratos de seguros e, conseqüentemente, assume o risco em relação a eventuais sinistros



50 anos

que possam vir a ocorrer com tais ativos.

NOTA 18 - EVENTOS SUBSEQÜENTES

De 31 de dezembro de 2023, até a data de emissão deste relatório, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.
