

## **Cap Administração de Imóveis S.A.**

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

Valores expresso em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### **Nota 1 - Contexto operacional**

A Cap Administração de Imóveis S.A. de capital fechado, com sede em Lavras/MG, constituída em 04 de julho de 2013, cuja atividades principais é a Gestão e Administração da propriedade imobiliária, aluguel de imóveis próprios e compra e venda de imóveis próprios.

No exercício de 2024 a Companhia obteve um crescimento de aproximadamente 63,0% em sua receita com aluguéis de imóveis.

### **Nota 2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis**

#### Apresentação das demonstrações financeiras

##### Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras apresentadas foram elaboradas com observância às disposições da Lei 6.404/76 e suas alterações, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CPC), as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetem os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

### **Nota 3 - Principais práticas contábeis**

#### 3.1 - Reconhecimento da Receita

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

#### 3.2 - Tributação

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita com aluguéis recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são 32% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 anuais para IRPJ e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 14,53% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 10,88% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia adota, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

### *Impostos diferidos*

O imposto de renda, contribuição social, PIS e COFIN diferidos, são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando os respectivos impostos forem realizados.

Os impostos diferidos passivos, referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante dos aluguéis ainda não recebidos.

### *3.3 - Participação em investidas*

Nas demonstrações, as informações financeiras da controlada é reconhecida através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pela respectiva investida nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

### *3.4 - Instrumentos Financeiros*

Os ativos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes os quais foram adquiridos e disponibilizados.

Os passivos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes nos quais eles serão liquidados considerando a data de cada balanço, incluindo juros provisionados e variações monetárias de acordo com as condições contratuais.

São classificados como ativo e passivo circulante, quando estiver mantido essencialmente com finalidade de ser negociado ou deve ser liquidado no período de até doze meses após a data do balanço.

### *3.5 – Demonstração dos Resultados Abrangentes - DRA*

A Companhia elabora demonstração dos resultados abrangentes (DRA), nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 (R1), a qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

### *3.6 - Caixa e equivalentes de caixa*

Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC –TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.376/11 (NBC TG 26) – Apresentação Demonstrações Contábeis, os valores contabilizados neste sub-grupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

<b>Descrição</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>
Caixa Geral	2.401	4.301
Bancos c/movimento	44.237	215.523
Aplicações Financeiras CP	7.180.606	13.811.620
Títulos de Capitalizações	50.000	100.000

### *3.7 - Clientes*

A contas a receber de clientes são registradas pelo valor mensal do aluguel, com os devidos reajustes anuais e variações positivas e/ou negativas em virtude de aditivos contratuais.

### 3.8 – Participação Permanentes em Outras Coligadas/Controladas

O investimento corresponde a participação permanente em outra sociedade e é avaliado pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional.

Controladas/Coligadas	2023 – R\$	2022 – R\$	Resultado da Equivalência Patrimonial em 2023
Maqlavras Locação de Máquinas e Equipamentos Ltda	4.452.713	6.281.259	(573.904)

### 3.9 – Aplicações Financeiras a LP

A Companhia possui investimentos em fundos de investimentos restritos, administrados por instituição bancária responsável. Os valores são avaliados e mensurados pelo valor original e, quando aplicável são acrescidos dos rendimentos ou prejuízos financeiros, de acordo com a respectiva operação.

### 3.10 – Imobilizado e Intangível

Bens	Saldo em 31/12/2022	Adições	Transferências /Baixas	Saldo em 31/12/2023
Veículos	255.128	-0-	-0-	255.128
Deprec. Acumulada	(51.727)	(12.756)	-0-	(64.483)
<b>Total do Imobilizado Líquido</b>	<b>203.401</b>			<b>190.645</b>

O imobilizado está registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. As movimentações ocorridas no exercício, são oriundas de aquisições, alienações e baixas por inservibilidade.

### 3.11 – Cauções recebidos

Referem-se a valores recebidos de clientes na contratação do aluguel de um imóvel e serve como garantia para cobrir possíveis danos ao imóvel ou inadimplência do aluguel. Ao final do contrato de locação, o valor é devolvido ao inquilino de forma integral, caso não ocorra nenhum dano ao imóvel ou inadimplência.

### 3.12 – Obrigações Fiscais a pagar

O total de R\$ 113.425 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 97.241 mil em 31 de dezembro de 2022), refere-se aos valores apropriados relativos a obrigações fiscais com a União, com vencimentos no mês seguinte.

DESCRIÇÃO	2023 – R\$	2022 – R\$
IRPJ a pagar	53.546	47.831
CSLL a pagar	56.970	47.957
COFINS a pagar	2.391	1.194
PIS a pagar	518	259
<b>Total</b>	<b>113.425</b>	<b>97.241</b>

### 3.13 – Impostos Diferidos

O total de R\$ 103.128 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 4.485 mil em 31 de dezembro de 2022), refere-se a provisão de impostos federais (PIS/COFINS/IRPJ/CSLL), sobre a carteira ainda não recebida de clientes, relativo aos aluguéis contratados.

DESCRIÇÃO	2023 – R\$	2022 – R\$
Cofins	7.611	3.686
Pis	1.649	799
IRPJ	69.021	0,00
CSLL	24.847	0,00
<b>Total</b>	<b>103.128</b>	<b>4.485</b>

### 3.14 - Lucros a Distribuir ao acionista

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos ao acionista, após constituição de reservas de lucro, aprovadas na AGO.

### 3.15 – Patrimônio Líquido

O capital social subscrito é representado por 1.000 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 1.000,00 totalmente integralizadas.

A Companhia possui o montante de R\$ 10.799.452 em 31 de dezembro de 2023, relativo a adiantamento para futuro aumento de capital, realizado pela única acionista (R\$ 16.636.539 em 31 de dezembro de 2022).

#### Reservas de Lucros

##### *Reserva Legal*

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social, R\$ 200 milhões em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

##### *Reserva de Lucros a Realizar*

A constituição da reserva de lucros a realizar é constituída com o objetivo de evidenciar a parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de seu reconhecimento na escrita contábil. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 537.145 mil.

### 3.16 - Receita Operacional Líquida

As receitas com aluguéis são apresentadas da demonstração, incluindo as deduções com impostos.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Receita de Aluguéis	1.079.768	658.271
(-) COFINS	(32.405)	(16.669)
(-) PIS	(7.021)	(3.618)
<b>Total</b>	<b>1.040.342</b>	<b>637.984</b>

### 3.17 - Despesas Operacionais

Compreendem-se as despesas com pessoal, comerciais, administrativas, tributárias e de equivalência patrimonial, necessárias à manutenção das atividades da Companhia, conforme segue:

<b>Descrição</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>
Despesas Comerciais	(36.782)	-0-
Despesas Gerais e Administrativas	(26.870)	(35.149)
Despesas Tributárias	(14.908)	(19.560)
Depreciação/Amortização	(12.756)	(12.756)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(1.001.381)	(15.455)
Resultado Equivalência Patrimonial	(573.904)	(285.172)
<b>Total</b>	<b>(1.666.601)</b>	<b>(368.092)</b>

O resultado negativo em “Outras (Despesas) Receitas Operacionais no exercício de 2023, foi em decorrência de uma previdência privada, adquirida junto ao Banco Bradesco e como beneficiário um terceiro.

### 3.18 – Resultado Financeiro

Esse sub-grupo representa as despesas com juros pagos e receita de juros sobre as parcelas vencidas de clientes, remuneração de aplicações financeiras e outras despesas e receitas financeiras.

<b>Descrição</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>
Rendimentos s/Aplic. Financ. – Renda Fixa	1.313.707	1.455.472
Receita c/Juros/Multa de Mora	16.725	24.110
Rendimentos s/Aplic. Financ. Fundos de Investimentos	997.900	688.394
(-) Prejuízos s/Aplic. Financeiras	(72.649)	(124.772)
Despesas Financeiras	(1.729)	(2.847)
<b>Total</b>	<b>2.253.954</b>	<b>2.040.357</b>

### 3.19 – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL, foi elaborada seguindo as disposições contidas no CPC 26(R1) e demonstra as ocorrências até 31 de dezembro de 2023, bem como as modificações até 31 de dezembro de 2022, nas contas que compõem o grupo do Patrimônio Líquido.

### 3.20 – Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

De acordo com a Lei 11.638/2007 e CPC 03(R2), a Cap Administração de Imóveis S/A, apresenta a Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC, pelo método indireto.

O Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo de R\$ 1.415.918 milhões (R\$ 1.919.974 milhões em 31 de dezembro de 2022) e referem-se aos resultados das variações apresentadas até o mês de dezembro de 2023 e 2022, das principais atividades da Companhia.

### 3.21 – Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo negativo de R\$ 4.247.984 milhões (R\$ 974.719 mil negativo em 31 de dezembro de 2022) e representa as aplicações no imobilizado, venda de bens e investimentos em outras empresas.

### 3.22 – Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo negativo de R\$ 5.837.087 milhões (R\$ 1.064.341 milhões negativos em 31 de dezembro de 2022) e representa os pagamentos de devoluções relativos parte dos aportes de capital realizados pela acionista.