

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2023 e 31/12/2022

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS e
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

SUMÁRIO

Relatório da Administração	3
Relatório dos Auditores Independentes	4
Balanço Patrimonial – Ativo e Passivo	6
Demonstração do Resultado do Exercício	7
Demonstração do Resultado Abrangente do Exercício	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração dos Fluxos de Caixa	10
Notas Explicativas	11

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Em 31 de Dezembro de 2023

Aos acionistas, colaboradores, clientes, fornecedores e demais interessados:

A R44 Empreendimentos Imobiliários S/A (Companhia) é uma sociedade anônima de capital fechado, atuando principalmente no ramo de administração de bens próprios e na incorporação de empreendimentos imobiliários. É uma das mantenedoras do Instituto Novas Histórias, para o qual direciona 12% do Lucro Antes do Imposto de Renda ("LAIR") para o desenvolvimento de projetos no terceiro setor.

Em 2023 a Companhia atingiu receita operacional líquida de R\$ 3,1 milhões (R\$ 2,5 milhões em 2022). Os custos dos serviços prestados atingiram R\$ 0,7 milhão (R\$ 0,7 milhão em 2022), e o lucro líquido do exercício que totalizou R\$ 0,05 milhão (R\$ 1,5 milhões em 2022).

O monitoramento de sua performance pode ser evidenciado por meio dos indicadores econômicos e financeiros demonstrados a seguir:

	2023	2022
Ativo circulante	8.892	6.625
Passivo circulante	6.290	6.955
Capital de giro líquido	2.602	(330)
Índice de liquidez corrente	1,41	0,95
Índice de liquidez geral	0,48	0,41
Lucro líquido do exercício	57	1.502
Patrimônio líquido médio	40.974	34.298
Retorno sobre o capital próprio	0,00	0,04
Ativo total	65.146	52.150
Passivo total	18.816	16.532
Índice de endividamento geral	28,88%	31,70%
Dívidas totais	13.298	14.535
Caixa e equivalentes de caixa	82	4.883
Caixa líquido de dívidas (R\$)	13.216	9.652
Lucro líquido do exercício	57	1.502
(+) Tributos sobre a renda	18	498
(+/-) Resultado financeiro	1.943	(695)
(+) Depreciação e amortização	557	480
EBITDA ou LAJIDA *	2.574	1.785
Caixa líquido de dívidas / EBITDA	5,13	5,40

(*) EBITDA ou LAJIDA: Lucro antes dos tributos sobre a renda, resultado financeiro e depreciação e amortização.

Agradecemos pelo empenho, a capacidade e a confiança de nossos colaboradores e parceiros de negócios e, a esses, estendemos nossos agradecimentos e manifestamos nosso desejo de continuar construindo com eles um relacionamento de longo prazo.

Nós confiamos em Deus!

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À
R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
Curitiba – PR
Acionistas e Administradores

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em **31 de dezembro de 2023** e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas e outras informações obtidas até a data deste relatório, que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração obtido antes da data deste relatório, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam 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 financeiras.

Como parte da 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:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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.
- Concluimos 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 relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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.

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 significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Curitiba, 28 de Junho de 2024.

ODIRLEI ACIR

TEDESCO:56694490968

Assinado de forma digital por
ODIRLEI ACIR

TEDESCO:56694490968

Dados: 2024.07.23 15:35:14 -03'00'

Odirlei Acir Tedesco

Contador - CRC-PR 27.910/O-0

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Balço Patrimonial**
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Notas Explicativas	2023	2022		Notas Explicativas	2023	2022
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	82	4.883	Fornecedores		268	1.484
Contas a receber de clientes	7	264	211	Tributos a recolher		40	89
Tributos a recuperar		117	-	Empréstimos e financiamentos	10	772	423
Adiantamentos a fornecedores		8.385	1.530	Dividendos a Pagar	11	4.810	4.958
Despesas antecipadas		44	1	Outros passivos		400	-
		8.892	6.625			6.290	6.954
Não circulante				Não circulante			
Outros ativos		101	60	Empréstimos e financiamentos LP	10	12.526	9.577
Depósitos judiciais		-	89			12.526	9.577
		101	149				
Propriedades para investimentos	8	33.816	27.020	Total do Passivo		18.816	16.531
Imobilizado	9	22.337	18.356	Patrimônio líquido	13		
		56.153	45.376	Capital social		27.313	15.713
				Reserva de capital		1.130	1.996
				Reserva de lucros		5.863	5.807
				Ajuste de Avaliação Patrimonial		12.024	12.103
						46.330	35.619
Total do ativo		65.146	52.150	Total do passivo		65.146	52.150

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Demonstração do Resultado do Exercício****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Notas Explicativas	2023	2022
Receita operacional líquida	14	3.196	2.569
Custos dos serviços prestados	15	(739)	(757)
Lucro bruto		2.457	1.812
Despesas gerais e administrativas	15	(363)	(507)
Outras receitas operacionais, líquidas	15	(76)	-
		(439)	(507)
Lucro operacional		2.018	1.305
Receitas financeiras	16	195	712
Despesas financeiras	16	(2.138)	(17)
Despesas financeiras, líquidas		(1.943)	695
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		75	2.000
Imposto de renda e contribuição social	17	(18)	(498)
Lucro líquido do exercício		57	1.502
Quantidade de ações no final do exercício		15.713.167	15.713.167
Lucro líquido básico e diluído por ação - em R\$		0,00	0,10
Juros sobre capital próprio (JCP)		-	(770)
Lucro líquido do exercício após JCP		57	732

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Demonstração dos resultados abrangentes****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	57	1.502
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>57</u>	<u>1.502</u>

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Capital Social Integralizado	AFAC	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Ajuste Avaliação Patrimonial	Patrimônio Líquido
Saldo em 01 janeiro de 2022	15.713	-	915	4.167	-	12.182	32.977
Dividendos a distribuir	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	1.502	-	1.502
Realização dos Bens Avaliados	-	-	-	-	-	(79)	(79)
Constituição de Reserva Legal	-	-	75	-	(75)	-	-
Constituição de Reserva Lucros	-	-	-	650	(650)	-	-
Adiantamento Futuro Aumento Capital	-	1.995	-	-	-	-	1.995
Juros s/ capital próprio do exercício	-	-	-	-	(770)	-	(770)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	15.713	1.995	990	4.817	-	12.103	35.618
Integralização de Capital	11.600	(2.800)	-	-	-	-	8.800
Dividendos a distribuir	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	57	-	57
Realização dos Bens Avaliados	-	-	-	-	-	(79)	(79)
Constituição de Reserva Legal	-	-	3	-	(3)	-	-
Constituição de Reserva Lucros	-	-	-	53	(53)	-	-
Adiantamento Futuro Aumento Capital	-	1.935	-	-	-	-	1.935
Saldo em 31 de dezembro de 2023	27.313	1.130	993	4.870	-	12.024	46.330

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Demonstração dos fluxos de caixa**
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	75	2.000
Ajustes por:		
Depreciação	557	480
Perda (Ganho) perda na venda de ativo imobilizado	216	-
(Aumento) / Redução das Contas dos Grupos do Ativo:		
Contas a receber de clientes	(53)	3
Adiantamentos a fornecedores	(6.855)	(1.529)
Outros ativos	(112)	17
Aumento / (Redução) das Contas dos Grupos do Passivo:		
Fornecedores	(1.216)	1.320
Obrigações tributárias	(49)	(33)
Outros passivos	399	-
Caixa gerado das operações	(7.038)	2.258
Imposto de renda e contribuição social pagos	(18)	(498)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(7.056)	1.760
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de propriedades para investimentos	(11.105)	(17.963)
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	(524)	-
Aporte de capital integralizado	10.734	1.995
Caixa Líquido utilizado (gerado) nas atividades de investimentos	(895)	(15.968)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos e JCP pagos	(148)	(770)
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(493)	-
Empréstimos e Financiamentos Obtidos	3.791	10.000
Caixa líquido utilizado (gerado) pelas atividades de financiamento	3.150	9.230
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(4.801)	(4.978)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.883	9.861
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	82	4.883

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

A R44 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), com sede na cidade de Curitiba - PR, tem por objeto social a exploração no ramo de administração de bens próprios, incorporação imobiliária, construção de imóveis, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, locação de bens imóveis, *coworking* e aluguel de máquinas e equipamentos comerciais e industriais.

A emissão das demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria em 28 de junho de 2024.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil 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. Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

A preparação de demonstrações financeiras 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. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

2.4 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para créditos de realização duvidosa. A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

2.5 Imobilizado

2.5.1 Reconhecimento e mensuração

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos a depreciação acumulada.

O valor contábil do ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que valor recuperável estimado.

Ganhos e perdas na alienação são determinados pela comparação dos valores de venda com o valor contábil do imobilizado, e são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas ou despesas no resultado.

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Notas explicativas às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5.2 Custos subsequentes

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

2.5.3 Depreciação

A depreciação é calculada sobre o valor custo de um ativo, deduzido do valor residual.

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o que mais perto reflete o padrão de consumo dos benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.

Terrenos não são depreciados. As vidas úteis estimadas para os bens do ativo imobilizado são:

Grupo	Taxa a.a.
Edificações	4%
Máquinas e Equipamentos	10%
Móveis e Utensílios	10%
Instalações	10%

2.6 Propriedades para investimento

As propriedades para investimentos são propriedades para obter rendas com aluguéis e/ou valorização de capital. Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo os custos de transação.

2.7 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso.

A Companhia não identificou nenhum ativo não financeiro para o qual devesse reconhecer provisão para redução ao valor recuperável.

2.8 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. São normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.9 Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se há uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.10 Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende as parcelas correntes. O imposto corrente é reconhecido no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

2.11 Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

2.12 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em assembleia geral.

2.13 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela prestação dos serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Companhia e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada serviço.

2.14 Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras abrangem, principalmente, receitas de juros sobre aplicações financeiras e variação cambial. As despesas financeiras correspondem, principalmente, a juros sobre empréstimos e financiamentos, despesas bancárias e variação cambial.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Notas explicativas às demonstrações
Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.1.1 Vida útil do imobilizado

O imobilizado é depreciado usando o método linear durante a vida útil estimada dos ativos. A vida útil é revisada anualmente. Na opinião da administração da Companhia, a vida útil do imobilizado está corretamente avaliada e apresentada adequadamente nas demonstrações financeiras.

4 Gestão de risco financeiro

A Companhia possui e segue política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos são regularmente monitoradas e gerenciadas a fim de avaliar os resultados e os impactos.

4.1 Fatores de risco financeiro**(a) Risco de mercado****Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros e inflação**

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros, que podem afetar negativamente as receitas ou despesas financeiras caso ocorra um movimento desfavorável nas taxas de juros e inflação. Para mitigar esse risco, as aplicações financeiras contratadas são valorizadas com base na variação do CDI.

(b) Risco de crédito

A Companhia possui junto a sua área de crédito e cobrança se utiliza de procedimentos que garantam a concretização destes recebíveis de forma a mitigar quaisquer riscos de perdas.

Em relação às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras consideradas de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia em não dispor recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de gestão da mesma, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para Companhia.

4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

5 Instrumentos financeiros por categoria

O quadro a seguir apresenta os principais instrumentos financeiros contratados, assim como os respectivos valores justos:

	Custo Amortizado
31 de dezembro de 2022	
Caixa e equivalentes de caixa	4.883
Contas a receber de clientes	211
Fornecedores	1.484
	6.578

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Notas explicativas às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

31 de dezembro de 2023

Caixa e equivalentes de caixa	82
Contas a receber de clientes	264
Fornecedores	268
	<u>614</u>

6 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos bancários	5	5
Aplicações de liquidez imediata	77	4878
	<u>82</u>	<u>4883</u>

As aplicações financeiras são remuneradas com base em 99,5% CDI até novembro de 2023 e 98,0% em dezembro 2023, e prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa estando sujeitas a um insignificante risco de mudança de seu valor justo, sendo desta forma considerada como equivalentes de caixa. A Companhia opera somente com instituições financeiras de primeira linha.

7 Contas a receber de clientes

A qualidade do crédito de contas a receber de clientes que não estão vencidos é avaliada periodicamente. Os saldos entre partes relacionadas representam um risco de crédito irrelevante.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contas a receber de clientes (partes relacionadas) A vencer	264	211
	<u>264</u>	<u>211</u>

8 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento têm o seu valor recuperável revisado periodicamente, sendo que em 31 de dezembro de 2023, não houve a necessidade de constituição de provisão para perdas.

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificações</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>17.407</u>	<u>9.752</u>	<u>27.159</u>
Adição	420	-	420
Depreciação	-	(559)	(559)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>17.827</u>	<u>9.193</u>	<u>27.020</u>
Adição	278	7.150	7.428
Depreciação	-	(632)	(632)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>18.105</u>	<u>15.711</u>	<u>33.816</u>

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Notas explicativas às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Imobilizado

O imobilizado em andamento é constituído de modificações, ampliações e melhorias nas propriedades para investimento. Estes valores quando finalizados são adicionados ao bem.

Imobilizado	Em 1º de janeiro de 2022	Adições	Depreciações	Baixas	Em 31 de dezembro de 2022
Máquinas e equipamentos	-	-	-	-	-
Móveis e utensílios	-	-	-	-	-
Instalações	-	-	-	-	-
Imobilizado em andamento (i)	813	17.543	-	-	18.356
	813	17.543	-	-	18.356

Imobilizado	Em 1º de janeiro de 2023	Adições	Depreciações	Baixas	Em 31 de dezembro de 2023
Máquinas e equipamentos	-	213	-	(207)	6
Móveis e utensílios	-	35	-	-	35
Instalações	-	276	(5)	-	271
Imobilizado em andamento (i)	18.356	3.783	-	(114)	22.025
	18.356	4.307	(5)	(321)	22.337

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Notas explicativas às demonstrações
Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Empréstimos e financiamentos

	<u>Taxa de juros média (mensal)</u>	<u>2023</u>
Circulante		
Financiamento de ativo imobilizado (i)	1,99%	<u>772</u>
Não circulante		
Financiamento de ativo imobilizado (i)	1,99%	<u>12.526</u>
Total dos empréstimos		<u><u>13.298</u></u>

Ano	Saldo a pagar
2024	772
2025	950
2026	1.172
2027	1.448
2028	1.788
2029	2.212
2030	2.741
2031	2.215

(i) Cédula de crédito bancário (CCB) emitidos via Pay Cargo credor Money Plus

11 Dividendos a pagar

A Companhia destinou dividendo obrigatório em 2023. O saldo (R\$ 4.810 em 2023, R\$ 4.958 em 2022) inclui dividendos de exercícios anteriores, ainda não liquidados.

12 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os saldos e transações com partes relacionadas apresentavam-se como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contas a receber – Cargolift Logística S/A	264	211
Receita de serviços – Cargolift Logística S/A	3.196	2.569
Adiantamento a fornecedores – Cargolift Logística S/A	301	-
Adiantamento de clientes – Cargolift Logística S/A	400	-
Empréstimos e financiamentos – Pay Cargo	13.298	10.000
Juros passivos – Pay Cargo	2.121	-

13 Patrimônio líquido**(a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2023, houve a integralização de R\$ 11.600 ficando o capital social em R\$ 27.313 (R\$15.713 em 31 de dezembro de 2022).

O capital social está totalmente subscrito e integralizado, representado por 27.313.167 ações ordinárias nominativas, valor nominal, de R\$ 1,00.

(b) Reserva de legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Notas explicativas às demonstrações
Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Ajuste de Avaliação Patrimonial

A Companhia reconhece nesta rubrica o efeito do custo atribuído (*deemed cost*) referente ao valor justo dos imóveis classificados no ativo imobilizado.

Em 2023 houve a realização da avaliação por depreciação no montante de R\$ 79 com base na vida útil dos bens avaliados, resultando no valor residual de R\$ 12.024 (R\$ 12.103 em 31 de dezembro de 2022).

(d) Dividendos

Aos acionistas são destinados dividendos calculados conforme estabelecido no Estatuto Social e no Acordo de Acionistas.

(e) Juros sobre capital próprio

A Companhia adota o procedimento de registrar os juros creditados aos acionistas, calculados nos termos da Lei 9.249/95, no resultado na rubrica “despesas financeiras”, conforme determina a legislação fiscal. Entretanto, para fins de divulgação das demonstrações financeiras, os juros sobre o capital próprio são apresentados a débito de lucros acumulados, tratamento semelhante à distribuição de dividendos.

Os juros sobre o capital próprio estão sujeitos a uma taxa de imposto de renda de 15%, exceto para os calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP).

Em 2023 não foram pagos juros sobre o capital próprio. Em 2022 foi pago o valor de R\$ 770.

14 Receita operacional líquida

	2023	2022
Receita bruta	3.525	2.831
Impostos sobre vendas	(329)	(262)
Receita líquida	3.196	2.569

15 Custos e despesas por natureza

	2023	2022
Depreciação	(557)	(480)
Imposto predial territorial urbano	(75)	(113)
Gastos com manutenção predial	(50)	(72)
Segurança e vigilância	(57)	(92)
Doações (i)	-	(307)
Resultado na Venda de ativo	(76)	-
Outras despesas operacionais	(363)	(200)
	(1.178)	(1.264)
Custos dos serviços prestados	(739)	(757)
Gerais e Administrativas	(363)	(507)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(76)	-
	(1.178)	(1.264)

(i) Doações ao Instituto Novas Histórias para o desenvolvimento de projetos no terceiro setor.

R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**Notas explicativas às demonstrações
Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Resultado financeiro

	2023	2022
Despesas financeiras		
Juros passivos	(2.121)	-
Despesas bancárias	(17)	(17)
	(2.138)	(17)
Receitas financeiras		
Aplicações financeiras	189	712
Outras receitas financeiras	6	-
	195	712
Resultado financeiro, líquido	(1.943)	695

17 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto sobre a renda representa a soma do imposto a pagar. O imposto a pagar baseia-se no lucro real. Abaixo o resumo da apuração do imposto de renda e da contribuição social:

	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social - das operações continuadas	75	2.000
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e contribuição social - %	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados às alíquotas nominais	(26)	(680)
Efeito da dedução dos juros sobre o capital próprio	-	262
Doações (Dízimos)	-	(104)
Outras (adições) e exclusões	8	24
	8	182
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(18)	(498)

18 Cobertura de seguros

A Companhia possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado, coberturas compatíveis com seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela Administração, para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Curitiba, 31 de dezembro de 2023.

Assinado por:

 0428BDEFDC340F...
Markenson Marques dos Santos
 Sócio Administrador

Assinado de forma digital por
 BRUNO ALEXANDRE
 SIERADZKI:06787249977
 Dados: 2024.09.27 10:17:56 -03'00'
Bruno Alexandre Sieradzki
 Contador CRC PR-064847/O-6