

PROPAR EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A. – CNPJ (MF) 70.086.533/0001-13 – RELATÓRIO DA DIRETORIA:
Prezados Acionistas: Cumprindo determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Contábeis desta sociedade, referente aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022. Jaboatão dos Guararapes (PE), 25 de abril de 2024. A DIRETORIA.

**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO
EXPRESSO EM REAIS**

	2.023	2.022
ATIVO	21.358.637,41	19.548.578,54
CIRCULANTE	4.709.364,58	4.447.331,78
Disponibilidades (Nota 4)	1.039.155,32	875.807,58
Contas a receber	3.668.931,65	3.568.986,16
Tributos a recuperar	1.277,61	2.538,04
NÃO CIRCULANTE	16.649.272,83	15.101.246,76
Créditos com pessoas ligadas (Nota 5)	10.553.624,90	9.857.513,74
Investimentos (Nota 6)	6.039.674,64	5.167.450,08
Imobilizado (Nota 7)	55.973,29	76.282,94
PASSIVO	21.358.637,41	19.548.578,54
CIRCULANTE	822.381,91	1.142.331,58
Empréstimos e financiamentos	-	55.680,00
Fornecedores	30.348,15	39.322,75
Obrigações sociais e tributárias	488.496,69	502.079,75
Parcelamentos	303.507,07	545.249,08
NÃO CIRCULANTE	268.905,44	551.412,51
Débitos com pessoas ligadas	268.905,44	247.905,44
Parcelamentos	-	303.507,07
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	20.267.350,06	17.854.834,45
Capital (Nota 8)	4.765.000,00	4.765.000,00
Reservas de capital	78.461,95	78.461,95
Reserva legal	740.794,11	586.752,04
Reservas de retenção de lucros	14.683.094,00	13.011.372,50

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
EXPRESSA EM REAIS**

	2.023	2.022
Receita operacional líquida	4.757.115,37	4.708.374,01
Custo das receitas	(526.547,83)	(881.409,90)
Lucro bruto	4.230.567,54	3.826.964,11
Despesas administrativas e gerais	(735.966,16)	(1.555.943,42)
Resultado financeiro	151.140,27	34.396,46
Resultado antes dos tributos	3.645.741,65	2.305.417,15
Contribuição social sobre o lucro líquido	(154.547,76)	(144.131,68)
Imposto de renda	(410.352,48)	(377.841,32)
Lucro líquido	3.080.841,41	1.783.444,15
Quantidade de ações que compõe o capital social	4.765.000	4.765.000
Lucro líquido por lote de 1.000 ações	646,56	374,28

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO REFERENTE EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO
EXPRESSA EM REAIS**

	2.023	2.022
CAPITAL SOCIAL		
Saldo no início do exercício	4.765.000,00	4.765.000,00
Saldo no final do exercício	4.765.000,00	4.765.000,00
RESERVAS DE CAPITAL		
Saldo no início do exercício	78.461,95	78.461,95
Saldo no final do exercício	78.461,95	78.461,95
RESERVA LEGAL		
Saldo no início do exercício	586.752,04	497.579,83
Constituição de reservas	154.042,07	89.172,21
Saldo no final do exercício	740.794,11	586.752,04
RESERVAS DE RETENÇÃO DE LUCROS		
Saldo no início do exercício	12.424.620,46	11.026.737,04
Ajustes de exercícios anteriores	817.034,20	(388,52)
Constituição de reservas	1.441.439,34	1.398.271,94
Saldo no final do exercício	14.683.094,00	12.424.620,46
LUCROS ACUMULADOS		
Saldo no início do exercício	0,00	0,00
Resultado do exercício	3.080.841,41	1.783.444,15
Proposta de destinação do lucro:		
Reserva legal	(154.042,07)	(89.172,21)
Distribuição de lucros	(1.485.360,00)	(296.000,00)
Reservas de retenção de lucros	(1441.439,34)	(1.398.274,91)
Saldo no final do exercício	0,00	0,00
TOTAL		
Saldo no início do exercício	17.854.834,45	16.367.778,82
Ajustes de exercícios anteriores	817.034,20	(388,52)
Resultado do exercício	3.080.841,41	1.783.444,15
Distribuição de lucros	(1.485.360,00)	(296.000,00)

Saldo no final do exercício

20.267.350,06

17.854.834,45

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA REFERENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
EXPRESSA EM REAIS**

	2.023	2.022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3.402.883,76	1.487.823,43
Resultado líquido antes do IRPJ e CSLL	3.645.741,65	2.305.417,15
Ajustes de exercícios anteriores	817.034,20	(388,49)
Depreciações	171.469,95	170.127,74
Provisão para imposto de renda	(410.352,48)	(377.841,32)
Provisão para contribuição social	(154.547,76)	(144.131,68)
(Acréscimos) decréscimos de ativos		
Contas a receber	(99.945,49)	(11.626,40)
Outras contas de ativo	1.260,43	(270,15)
Acréscimos (decréscimos) de passivos		
Fornecedores	(8.944,60)	19.915,27
Contas a pagar	(410.352,48)	(514.264,43)
Tributos e contribuições a pagar	(13.583,06)	40.885,74
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(1.023.384,86)	(5.648,55)
Aquisição de direitos do imobilizado	-	(5.648,55)
Aquisição de investimentos	(1.023.384,86)	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	(2.216.151,16)	(641.474,17)
Pessoas ligadas	(675.111,16)	(328.074,17)
Lucros distribuídos	(1.485.360,00)	(296.000,00)
Empréstimos e financiamentos	(55.680,00)	(17.400,00)
ACRÉSCIMOS (DECRÉSCIMOS) NAS DISPONIBILIDADES	163.347,74	840.700,71
No início do período	875.807,58	35.109,87
No final do período	1.039.155,32	875.807,58

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.023 E 2.022 - VALORES EM REAIS

Nota 1 – Contexto operacional – A Propar Empreendimentos Comerciais S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede social localizada na Avenida Bernardo Vieira de Melo, 1650, Sala 38, Piedade, CEP 54.410-010, Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, e tem por objeto social a compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios, estacionamentos de veículos e gestão e administração da propriedade imobiliária.

Nota 2 – Base de Preparação – **a) Declaração de Conformidade** – As demonstrações financeiras da Empresa foram preparadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A autorização para conclusão dessas demonstrações financeiras foi dada pela Administração da Empresa em reunião realizada em 15 de abril de 2024. **b) Base de mensuração** – As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto quando de outra forma indicado. **c) Moeda funcional e moeda de apresentação** – As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. **d) Estimativas de julgamento** – A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com as normas contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. Desta forma, os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua e tais revisões são reconhecidas nos períodos em que são revisadas. **e) Demonstrações financeiras comparativas** – As demonstrações financeiras para fins comparativos estão sendo apresentadas comparativamente com as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022.

Nota 3 - Principais políticas contábeis – 3.1 Instrumentos financeiros – Os instrumentos financeiros somente serão reconhecidos a partir da data em que a Empresa se torne parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos da transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria de valor justo por meio do resultado, no qual tais custos são diretamente lançados no resultado. Sua mensuração subsequente ocorre a cada balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em: (i) ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, (ii) investimentos mantidos até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis, (iv) ativos financeiros disponíveis para venda, e (v) passivos financeiros ao custo amortizado. Os principais ativos financeiros reconhecidos são: caixa e equivalentes de caixa. Os principais passivos financeiros reconhecidos são: obrigações tributárias. Os ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio de resultado abrangem caixa e equivalentes de caixa. **Caixa e equivalentes de caixa** – Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, saldos positivos em contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis no prazo de 90 dias a contar da data do balanço, e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Esses investimentos são avaliados ao custo, acrescidos de juros até a data do balanço, e marcados a mercado, sendo o ganho ou a perda, registrados no resultado do período. **Passivos financeiros** – Todos os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual se tornam uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Empresa baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas. Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo valor atualizado e, quando aplicável, pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos. **Instrumentos financeiros derivativos** – A Empresa não detém instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2023 e 2022. **3.2 Investimentos** – Referem-se a propriedades para investimentos e são registrados ao custo de aquisição. **3.3 Tributação das receitas e dos resultados** – A empresa optou pela tributação do imposto de renda com base no lucro presumido. Assim, a tributação pelo imposto de renda (alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%) é calculada tendo como base de cálculo o lucro presumido obtido mediante a aplicação do percentual de 8% ou 32%, sobre a receita bruta e, a contribuição social (alíquota de 9%) calculada tendo como

base de cálculo o valor apurado a partir da aplicação do percentual de 12% ou 32% sobre a receita bruta, os quais são contabilizados pelo princípio de competência, calculados conforme legislação em vigor. Sobre os ganhos de capital relativos às receitas financeiras, a base de tributação é o total das receitas auferidas. A tributação sobre a receita compreende a contribuição para o Programa de Integração Social (PIS) à alíquota de 0,65% e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) à alíquota de 3,0%, de acordo com a legislação em vigor. No caso das receitas financeiras não incidem o PIS e a COFINS. Os referidos tributos são contabilizados pelo princípio da competência e apresentados como dedução da receita bruta.

3.4 Passivos circulante e não circulante – Os passivos circulante e não circulante são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data das demonstrações financeiras.

3.5 Provisões – Provisões são reconhecidas quando a Empresa possui uma obrigação legal ou quando é constituída como resultado de um evento passado e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para saldar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando a Empresa espera que parte ou toda provisão possa ser reembolsada, por exemplo, no âmbito de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando a expectativa de reembolso é praticamente certa. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso. **3.6 Reconhecimento de resultado** – A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços no curso normal das atividades da empresa. A receita é apresentada líquida dos tributos e contribuições incidentes diretamente sobre a receita conforme legislação fiscal vigente. O reconhecimento da receita é feito quando o seu valor pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para as empresas e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para as atividades das empresas e baseia suas estimativas levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda.

Nota 4 – Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Caixa e Bancos	40.703,98	40.395,42
Aplicações de liquidez imediata	996.451,34	835.412,16
TOTAL	1.039.155,32	875.807,58

As aplicações financeiras são de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Esses investimentos financeiros, classificados ao valor justo por meio do resultado, referem-se substancialmente a aplicações em Fundos de Investimentos, podendo ser resgatáveis a qualquer momento.

Nota 5 – Créditos com pessoas ligadas

Representam os créditos junto a empresas ligadas.

	2023	2022
Concal Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.169.116,01	4.655.595,00
Pétrea Negócios Mercantis S.A.	5.089.452,83	4.993.602,83
GLB Empreendimentos, Negócios e Participações S.A.	178.594,79	98.814,71
Cinapa Investimentos e Participações S.A.	107.750,6	107.750,60
Icatil Empreendimentos e Participações S.A.	1.750,60	1.750,60
Guararapes Online Ltda.	6.960,07	-
TOTAL	10.553.624,90	9.857.513,74

Nota 6 – Investimentos

	2023	2022
Shopping Center Guararapes	6.039.674,64	5.167.450,08
TOTAL	6.039.674,64	5.167.450,08

Nota 7 – Imobilizado

	2023	2022
Máquinas e equipamentos de escritório	116.100,66	116.100,66
Computadores e periféricos	43.497,89	43.497,89
Software	7.525,00	7.525,00
Total do custo	167.123,55	167.123,55
Depreciação acumulada	(111.150,26)	(90.840,61)
Valor líquido	55.973,29	76.282,94

Nota 8 – Capital social

É demonstrado pelos valores históricos e está representado por 4.765.000 (quatro milhões, setecentas e sessenta e cinco mil) ações ordinárias nominativas do valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo 2.382.500 (dois milhões, trezentas e oitenta e duas mil e quinhentas) ações ordinárias nominativas da classe "I" e 2.382.500 (dois milhões, trezentas e oitenta e duas mil e quinhentas) ações ordinárias nominativas da classe "II".

Nota 9 – Instrumentos financeiros – Gerenciamento dos riscos financeiros

A Empresa restringe sua exposição a riscos de crédito associados aos bancos e às aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de referência para os quotistas e com remuneração em títulos de curto prazo. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A Empresa não operou com derivativos nos períodos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022. **Visão geral** – A Empresa possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros: Risco de liquidez e Risco de mercado. Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Empresa para cada um dos riscos acima, os objetivos da Empresa, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital da Empresa. **Risco de liquidez** – Risco de liquidez é o risco em que a Empresa irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Empresa na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Empresa. **Risco de mercado** – Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros têm nos ganhos da Empresa ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Nota 10 – Provisão para contingências – As declarações de rendimentos, assim como outros tributos e contribuições sociais, estão sujeitas a revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais durante um período de cinco anos. Entretanto, não existe contra a Empresa nenhuma indicação de contingências relacionadas com o imposto de renda e outros tributos nem relacionadas a demandas judiciais.

Nota 11 - Eventos subsequentes – Até a data em que foi concedida a autorização para emissão das informações financeiras, a Empresa não incorreu em nenhum tipo de evento subsequente reportável.

Recife (PE), 25 de abril de 2024. Tiago Alencar Carneiro da Silva – Nara Carneiro Mendonça – Isaías Carneiro da Silva Neto – Cintia Bezerra Carneiro da Silva – Diretores – Edvaldo Figueroa – CT – CRC-PE 017638/O.