

**JB 695 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2024 e 2023**

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
Em reais

<b>ATIVO</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	2.965.567	2.357.345
Contas a receber	1.633.419	1.567.166
Impostos a recuperar	11	11
Adiantamentos a terceiros	-	-
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>4.598.997</b>	<b>3.924.522</b>
Não Circulante		
Créditos com Terceiros	580.475	580.475
Propriedades para Investimento	90.603.991	91.294.933
	<b>91.184.466</b>	<b>91.875.408</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>95.783.463</b>	<b>95.799.929</b>
<b>PASSIVO</b>		
Circulante		
Fornecedores de Materiais / Serviços	4.504	10.800
Obrigações Tributárias e Sociais	841.853	807.008
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>846.357</b>	<b>817.808</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	76.000.000	77.000.000
Reserva de Capital	11.328.769	11.328.769
Reserva de Lucros	4.220.816	3.444.744
Distribuição de Lucros	(14.680.000)	(11.007.586)
Lucros ou Prejuízos	18.067.520	14.216.194
	<b>94.937.105</b>	<b>94.982.121</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>95.783.463</b>	<b>95.799.929</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
Em reais

**Demonstração do Resultado do Exercício**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>18.502.578</b>	<b>17.841.922</b>
<b>Despesas Operacionais (11)</b>	<b>-886.135</b>	<b>-880.075</b>
Despesas Administrativas	-193.576	-182.935
Depreciação	-690.941	-690.794
Impostos e Taxas	-1.618	-6.346
<b>Resultado Financeiro (12)</b>	<b>153.974</b>	<b>245.610</b>
<b>Resultado Antes do IR e CSLL (13)</b>	<b>17.770.417</b>	<b>17.207.457</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	-2.135.432	-2.237.067
	<u><b>15.634.985</b></u>	<u><b>14.970.390</b></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**EMPRESA: JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**  
**CNPJ: 21.137.024/0001-67**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva de Lucros</b>	<b>Total</b>
Saldos acumulados em 31 de dezembro de 2023	<b>77.000.000</b>	<b>11.328.769</b>	<b>3.444.743</b>	<b>3.208.608</b>	<b>94.982.121</b>
Ajustes Exercícios Anteriores			(5.676)	5.676	-
Integralização de capital					
Redução de capital	(1.000.000)				(1.000.000)
Lucro líquido do exercício				15.634.985	15.634.985
Destinações:					
Dividendos				(14.680.000)	(14.680.000)
Reserva Legal			781.749	(781.749)	-
Saldos acumulados em 31 de dezembro de 2024	<b>76.000.000</b>	<b>11.328.769</b>	<b>4.220.816</b>	<b>3.387.520</b>	<b>94.937.105</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
Em reais

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Das atividades operacionais	15.634.985	14.970.390
Resultado Líquido do Exercício		
Ajuste para reconciliar o prejuízo líquido do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste dos exercícios anteriores		
Depreciação acumulada	690.942	690.794
Contas a receber	(66.253)	(48.028)
Outros créditos	(881)	25.662
Fornecedor de materiais/serviços	(5.415)	1.034
Obrigações Tributárias	34.844	(199.433)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>16.888.222</b>	<b>15.839.285</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>		
Devolução de Capital	(1.000.000)	(2.000.000)
Dividendos Pagos	(14.680.000)	(14.282.000)
<b>Caixa Líquido consumido nas Atividades de financiamento</b>	<b>(15.680.000)</b>	<b>(16.282.000)</b>
<b>Das atividades de investimento</b>		
Propriedades para Investimento	-	(10.615)
<b>Caixa Líquido consumido nas Atividades de investimento</b>	<b>-</b>	<b>(10.615)</b>
<b>(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>608.222</b>	<b>(453.329)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.357.345	2.810.674
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.965.567	2.357.345
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>608.222</b>	<b>(453.329)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **1 Informações gerais**

A JB 695 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi constituída em 12 de setembro de 2014 inicialmente sob a razão social de Incasa Consultoria Imobiliária Ltda e tem como atividade principal a exploração a Locação de imóveis Próprios.

A Companhia é composta pelos acionistas Personale Participações Ltda (30,25%), Selmo Nissebaum (19,75%) e Cardeiros Imobiliária e participações Ltda (50%).

## **2 Resumo das principais políticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, 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.

### **2.1 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME's (R1). Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e 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.

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do período é igual ao resultado abrangente total.

### **2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em "reais", que é a moeda funcional da Companhia.

### **2.3 Caixa e equivalentes de caixa**

Em conformidade com o CPC, a Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa.

### **2.4 Adiantamento a terceiros**

O valor em créditos com terceiros é referente a sinais pagos à Subempreiteiros cujas notas fiscais serão emitidas a medida que o serviço for executado conforme escopo de cada contrato.

## **2.5 Contas a receber**

Representados pelo aluguel a receber do Locatário Globo Comunicação e Participações S/A.

Não foram identificados valores a receber passíveis de constituição de provisão para perdas em 31 de dezembro de 2024.

## **2.6 Propriedades para investimento**

A propriedade para investimento é representada pelo Empreendimento Imobiliário comercial desenvolvido no imóvel localizado na Rua Jardim Botânico, nº 695, bairro Jardim Botânico, no Município do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, mantido para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após a entrada em atividade das propriedades é apurada e reconhecida no resultado do exercício a depreciação sobre os mesmas, baseada nas suas vidas úteis econômicas.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

## **2.7 Fornecedores**

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações a pagar são classificadas como passivo circulante se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

## **2.8 Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda, quando aplicável, é reconhecido na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas e vigentes, na data base das demonstrações financeiras. A Companhia apresentou lucro contábil e fiscal na data base das demonstrações financeiras e está sob o regime de lucro presumido.

As alíquotas atuais são de 15% de imposto de renda sobre a base de cálculo, e adicional de 10% sobre a mesma base, limitada a R\$ 240.000,00 ano. A alíquota de contribuição social é de 9% sobre a base de cálculo.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa compreende:

Descrição	2024	2023
Caixa	-	-
Banco Bradesco Conta Movimento	2.805,23	9,94
Banco Bradesco Aplicação Financeira	2.962.762,08	263.321,15
Órama Inflação IPCA FIRF LP	-	2.094.013,93
Total	<u>2.965.567,31</u>	<u>2.357.345,00</u>

### 4. Contas a receber

A composição dos saldos do contas a receber compreende:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a Receber - Globo Comunicação e Part. S/A	1.633.418,80	1.567.166,00
Total	<u>1.633.418,80</u>	<u>1.567.166,00</u>

### 5. Adiantamento a terceiros

Descrição	2024	2023
Manutenção Elevadores Otis	-	-
Total	<u>-</u>	<u>-</u>

O saldo mantido em adiantamento com a empresa Elevadores Otis foi reembolsado pelos inquilinos.

### 6. Créditos com terceiros

A composição dos créditos com terceiros compreende:

Descrição	2024	2023
PMRJ – ITBI 2016 – 5 Unidades Jardim Botânico	580.474,60	580.474,60
Deposito Recursal - Inclusão Predial	-	-
Total	<u>580.475,00</u>	<u>580.475,00</u>

Refere-se ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis exigido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para registro junto ao cartório da Escritura Pública de Direito Real de Superfície.

A Companhia registrou em conta de Ativo não Circulante de longo prazo uma vez que há possibilidade de restituição por parte da Prefeitura da parcela não amortizada em caso de cancelamento do Direito Real de Superfície. A amortização se dá pelo prazo de duração do direito estipulado na escritura.

## 7. Propriedades para Investimento

Descrição	2024	2023
Prédio Jardim Botânico - Terreno	53.328.768,95	53.328.768,95
Prédio Jardim Botânico - Construção	41.456.491,71	41.456.491,71
Depreciação Acumulada - Construção	(4.181.269,56)	(3.490.328,04)
Total	<u>90.603.991,10</u>	<u>91.294.933,00</u>

Refere-se a incorporação do terreno na Rua Jardim Botânico, nº 695 e sua edificação. Até meados de 2018 vigorava o Direito Real de Superfície sobre o imóvel. Com a extinção do DRS e consequente incorporação do imóvel na companhia por parte do acionista Globo Comunicação e Participações S/A, houve reclassificação dos saldos do intangível para propriedades para investimento. A vida útil do imóvel definida em Laudo é de 60 anos, base para depreciação contábil.

## 8. Fornecedores de bens e serviços

Descrição	2024	2023
Fornecedores	4.503,93	10.800,00
Total	<u>4.503,93</u>	<u>10.800,00</u>

## 9. Obrigações tributárias e sociais

A composição dos saldos das obrigações tributárias e sociais compreende:

Descrição	2024	2023
IRRF sobre Serviços Prestados de Terceiros	56,84	54,57
Outros Tributos Retidos de Terceiros	176,19	169,17
IRPJ / CSLL a Pagar	722.380,27	692.381,56
PIS / Cofins a Pagar	119.239,56	114.403,10
Total	<u>841.852,86</u>	<u>807.008,00.</u>

## 10. Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia é de R\$ 76.000.000,00, representado por 84.000.000 ações ordinárias subscritas e totalmente integralizadas.

O montante de Capital da Companhia está dividido da seguinte forma:

Acionistas em 2024	R\$	%
Personale Participações Ltda	22.990.000,00	30,25
Selmo Nissembam	15.010.000,00	19,75
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	38.000.000,00	50,00
Total	76.000.000,00	100,00

Conforme AGE protocolada realizada em 13 de Junho de 2024 e arquivada em 15 de Julho de 2024, houve a seguinte redução de capital de Capital a seguir demonstrada:

Redução de Capital	R\$
Personale Participações Ltda	302.500
Selmo Nissembam	197.500
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	500.000
Total	1.000.000,00

Posições	Atual	Anterior
Personale Participações Ltda	22.990.000,00	23.292.500,00
Selmo Nissembam	15.010.000,00	15.207.500,00
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	38.000.000,00	38.500.000,00
Total	76.000.000,00	77.000.000,00

## Reserva de Capital

A composição dos saldos de Reserva de Capital compreende:

Descrição	2024	2023
Reserva de Capital	11.328.769,00	11.328.769,00
Total	<u>11.328.769,00</u>	<u>11.328.769,00</u>

A reserva de ágio tem origem na incorporação do imóvel na Rua Jardim Botânico, nº 695 pela integralização de parte das ações da acionista Globo Comunicação e Participações S/A no exercício de 2018. A diferença refere-se à avaliação de mercado obtida a partir do Laudo de Avaliação encomendado para esse fim pela supracitada.

## Reserva Legal

Conforme previsto no estatuto social, do lucro líquido apurado no exercício foi deduzida a parcela de 5% para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social.

## Dividendos

Conforme previsto no estatuto social, os acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 95% do lucro líquido do exercício auferido, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

## 11. Despesas Operacionais

### Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas compreende:

Descrição	2024	2023
Advogados	48.047,95	43.654,20
Outros Prestadores de Serviços PJ	148.175,16	102.390,00
Outras Receitas/Despesas Administrativas	-2.647,03	36.890,71
Despesas de Depreciação	690.941,52	690.794,12
Total	<u>884.517,60</u>	<u>873.729,00</u>

## Impostos e taxas

A composição das despesas com impostos e taxas compreende:

Descrição	2024	2023
IOF	109,73	208,11
Demais impostos	1.508,00	6.137,80
Total	<u>1.617,73</u>	<u>6.346,00</u>

## 12. Resultado financeiro

A composição do resultado financeiro compreende:

Descrição	2024	2023
Despesas Financeiras	(1.406,51)	(1.939,99)
Receitas Financeiras	155.380,53	247.550,20
Total	<u>153.974,02</u>	<u>245.610,00</u>

## 13. Provisões de Impostos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social calculada pela aplicação das alíquotas fiscais é demonstrada a seguir:

Descrição	2024	2023
Provisão para Contribuição Social	570.053,39	598.517,79
Provisão para Imposto de Renda	1.565.378,68	1.638.549,44
Total	<u>2.135.432,07</u>	<u>2.237.067,00</u>

## 14. Outras informações

- a) A Companhia não é parte integrante de qualquer processo nas áreas cível, trabalhista ou tributária; e
- b) A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, incluindo operações de hedge, na data de emissão das demonstrações financeiras.

ANDRE LUIZ Digitally signed by ANDRE LUIZ  
CARDOSO LIMA:08549208701  
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=  
CARDOSO Certificado Digital PF AT, OU=  
LIMA:085492 Videconferencia, OU=  
08701 4841976400105, OU=AC SingularID  
Munpia, CN=ANDRE LUIZ CARDOSO  
LIMA:08549208701  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2025.04.09 14:06:12-03'00'  
Exact PDF Reader Version: 2023.3.0

André Luiz Cardoso Lima  
Contador  
CRCRJ 094.134/0-7



Rafaela Nissenbaum Perim  
Diretor Presidente

## JB 695 - NOTAS EXPLICATIVAS 2024 (assinadas).pdf

Documento número #8eae547a-1de0-4180-a93a-34bfdd0d21ca

Hash do documento original (SHA256): 7adce59291152fe160583f227ed5e95d89afe93d85fb7937cb471b16b796e9ea

Hash do PAdES (SHA256): 208e25e3c68f13e47c73ba08d9e03954217ad93785a7f9f887dd8510b3358c78


## Assinaturas

### ✓ Rafaela Nissenbaum

CPF: 150.436.837-16

Assinou em 14 abr 2025 às 13:02:42

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 24 jun 2027



Rafaela Nissenbaum

## Log

- 09 abr 2025, 17:05:56 Operador com email simone.caldas@nikos.com.br na Conta 7b25d67c-776c-4021-a8fc-62db5fd99077 criou este documento número 8eae547a-1de0-4180-a93a-34bfdd0d21ca. Data limite para assinatura do documento: 09 de maio de 2025 (17:05). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 09 abr 2025, 17:12:08 Operador com email simone.caldas@nikos.com.br na Conta 7b25d67c-776c-4021-a8fc-62db5fd99077 adicionou à Lista de Assinatura: rafaela@nikos.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafaela Nissenbaum e CPF 150.436.837-16.
- 14 abr 2025, 13:02:42 Rafaela Nissenbaum assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 150.436.837-16. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 29e77c(...), vide anexo manuscript\_14 abr 2025, 13-00-45.png. IP: 179.218.1.97. Componente de assinatura versão 1.1178.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 abr 2025, 13:02:43 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8eae547a-1de0-4180-a93a-34bfdd0d21ca.



### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 8eae547a-1de0-4180-a93a-34bfdd0d21ca, com os

efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

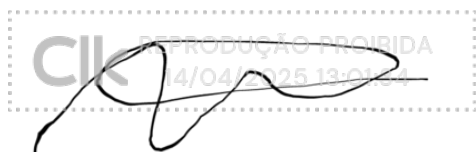
## Anexos

### Rafaela Nissenbaum

Assinou o documento em 14 abr 2025 às 13:02:42

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 29e77c(...)



Rafaela Nissenbaum  
manuscript\_14 abr 2025, 13-00-45.png