

WIKIHAUS INCORPORADORA - JAIME TELLES II SPE S.A.  
CNPJ:48.324.807/0001-06

BALANÇO PATRIMONIAL  
ATIVO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>8.086.709,18</b>	<b>3.524.859,40</b>
BANCOS CONTA MOVIMENTO	1,00	75,81
BANCOS CONTA APLICAÇÃO	2.380.598,90	231.611,67
IMPOSTOS A RECUPERAR	1.060,34	12,84
IMPOSTOS DIFERIDOS	56.077,50	-
CAPITAL SOCIAL A INTEGRALIZAR	420.000,00	2.800.000,00
ESTOQUE	4.843.663,60	396.472,78
DESPESAS DIFERIDAS	385.307,84	96.686,30
<b>NÃO-CIRCULANTE</b>	<b>3.645,00</b>	<b>-</b>
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	3.645,00	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>8.090.354,18</b>	<b>3.524.859,40</b>

Porto alegre, 31 de dezembro de 2023.

Enio Prikladnitzki  
CPF: 264.080.580-00  
Sócio Administrador

Carlos Gobert de Oliveira  
CRC/RS 043.049/O-9  
Contador

“A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), sendo o exercício de 2023 transmitido no dia 23/05/2024 com recibos sob o nº FF.5D.4F.A8.D8.12.A2.9C.1D.38.7E.1F. 7B.99.E7.12.6D.04.9D.B5-6.”

WIKIHAUS INCORPORADORA - JAIME TELLES II SPE S.A.  
CNPJ:48.324.807/0001-06

BALANÇO PATRIMONIAL  
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>4.013.895,77</b>	<b>323.835,02</b>
FORNECEDORES	30.342,96	-
OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS A RECOLHER	57.610,67	15,90
CONTAS A PAGAR	2.479.004,60	3.819,12
OUTRAS OBRIGAÇÕES	1.441.937,54	320.000,00
RETENÇÕES	5.000,00	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>4.076.458,41</b>	<b>3.201.024,38</b>
CAPITAL SOCIAL	3.200.000,00	3.200.000,00
RESERVA DE LUCROS	876.458,41	-
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	-	1.024,38
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>8.090.354,18</b>	<b>3.524.859,40</b>

Porto alegre, 31 de dezembro de 2023.

Enio Prikladnitzki  
CPF: 264.080.580-00  
Sócio Administrador

Carlos Gobert de Oliveira  
CRC/RS 043.049/O-9  
Contador

“A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), sendo o exercício de 2023 transmitido no dia 23/05/2024 com recibos sob o nº FF.5D.4F.A8.D8.12.A2.9C.1D.38.7E.1F. 7B.99.E7.12.6D.04.9D.B5-6.”

WIKIHAUS INCORPORADORA - JAIME TELLES II SPE S.A.  
CNPJ:48.324.807/0001-06

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RECEITA BRUTA DE IMOVEIS</b>	<b>1.892.133,46</b>	-
RECEITA DE VENDA DE IMOVEIS	1.892.133,46	-
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>(75.685,34)</b>	-
RET	(131.762,84)	-
RET DIFERIDO	56.077,50	-
<b>RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL</b>	<b>1.816.448,12</b>	-
<b>CUSTO DAS VENDAS OU SERVIÇOS</b>	<b>(832.259,06)</b>	-
CUSTOS DOS IMOVEIS VENDIDOS	(832.259,06)	-
<b>LUCRO BRUTO OPERACIONAL</b>	<b>984.189,06</b>	-
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(105.006,84)</b>	<b>1.066,78</b>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(100,00)	-
DESPESAS C/VENDAS	(133.804,24)	-
RECEITAS FINANCEIRAS	37.468,93	1.208,53
DESPESAS FINANCEIRAS	(8.571,53)	(141,75)
<b>RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS</b>	<b>879.182,22</b>	<b>1.066,78</b>
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.405,58)	(15,90)
IMPOSTO DE RENDA	(2.342,61)	(26,50)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>875.434,03</b>	<b>1.024,38</b>

Porto alegre, 31 de dezembro de 2023.

Enio Prikladnitzki  
CPF: 264.080.580-00  
Sócio Administrador

Carlos Gobert de Oliveira  
CRC/RS 043.049/O-9  
Contador

“A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), sendo o exercício de 2023 transmitido no dia 23/05/2024 com recibos sob o nº FF.5D.4F.A8.D8.12.A2.9C.1D.38.7E.1F. 7B.99.E7.12.6D.04.9D.B5-6.”

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2023**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.892.133,46</b>	<b>0,00</b>
JAIME TELLES II	1.892.133,46	0,00
<b>Deducoes</b>	<b>(75.685,34)</b>	<b>0,00</b>
RET	(131.762,84)	0,00
RET DIFERIDO	56.077,50	0,00
<b>Custos dos Imóveis Vendidos</b>	<b>(832.259,06)</b>	<b>0,00</b>
JAIME TELLES II	(832.259,06)	0,00
<b>Lucro Bruto</b>	<b>984.189,06</b>	<b>0,00</b>
<b>Despesas (Receitas) Operacionais</b>	<b>(133.904,24)</b>	<b>0,00</b>
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(100,00)</b>	<b>0,00</b>
MULTAS	(100,00)	0,00
<b>Despesas com Vendas</b>	<b>(133.804,24)</b>	<b>0,00</b>
COMISSÕES	(86.473,06)	0,00
PROPAGANDA E PUBLICIDADE	(47.331,18)	0,00
<b>Resultado Operacional Antes Resultado Financeiro</b>	<b>850.284,82</b>	<b>0,00</b>
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>37.468,93</b>	<b>1.208,53</b>
DESCONTOS OBTIDOS	0,00	0,60
RECEITAS DE APLICAÇÕES FINANCEIRAS	15.617,49	176,06
RENDIMENTO NÃO TRIBUTÁVEL	21.851,44	1.031,87
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(8.571,53)</b>	<b>(141,75)</b>
DESCONTOS CONCEDIDOS	(3.208,44)	0,00
DESPESAS C/COBRANÇAS E TARIFAS	(5.337,89)	(141,75)
IOF	(25,07)	0,00
JUROS PAGOS	(0,13)	0,00
<b>Resultado Antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>(3.748,19)</b>	<b>(42,40)</b>
<b>Contribuição Social</b>	<b>(1.405,58)</b>	<b>(15,90)</b>
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.405,58)	(15,90)
<b>Imposto de Renda</b>	<b>(2.342,61)</b>	<b>(26,50)</b>
IMPOSTO DE RENDA	(2.342,61)	(26,50)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b><u>875.434,03</u></b>	<b><u>1.024,38</u></b>

ENIO PRICLADNITZKI  
Diretor  
CPF: 264.080.580-00

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA  
Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9  
CPF: 232.381.600-44

“A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), sendo o exercício de 2023 transmitido no dia 23/05/2024 com recibosob o nº FF.5D.4F.A8.D8.12.A2.9C.1D.38.7E.1F. 7B.99.E7.12.6D.04.9D.B5-6.”

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2023**

<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	
Resultado do período	875.434,03
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	875.434,03
(Aumento) Redução em impostos a recuperar	(1.047,50)
(Aumento) Redução em impostos diferidos	(56.077,50)
(Aumento) Redução em capital social a integralizar	2.380.000,00
(Aumento) Redução nos estoques	(4.447.190,82)
(Aumento) Redução nas despesas diferidas	(288.621,54)
(Aumento) Redução nas consórcios	(3.645,00)
Aumento (Redução) em fornecedores	30.342,96
Aumento (Redução) em contas a pagar e provisões	2.475.185,48
Aumento (Redução) em adiantamento de terceiros	1.121.937,54
Aumento (Redução) em retenções técnicas	5.000,00
Aumento (Redução) no Imposto de Renda e Contribuição Social	57.594,77
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	2.148.912,42
FLUXO DE CAIXA ANTES DOS ITENS EXTRAORDINÁRIOS	2.148.912,42
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.148.912,42
Aumento nas Disponibilidades	2.148.912,42
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	231.687,48
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	2.380.599,90

ENIO PRICLADNITZKI  
Diretor  
CPF: 264.080.580-00

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA  
Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9  
CPF: 232.381.600-44

“A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), sendo o exercício de 2023 transmitido no dia 23/05/2024 com recibos sob o nº FF.5D.4F.A8.D8.12.A2.9C.1D.38.7E.1F.7B.99.E7.12.6D.04.9D.B5-6.”

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Histórico	CAPITAL REALIZADO	RESERVAS DE LUCROS	LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS		Total
	Capital Social	Reservas de Lucros	Lucros Acumulados	(-) Prejuízos Acumulados	
Integralização de Capital Social	3.200.000,00				3.200.000,00
Resultado do Exercício	0,00	0,00	1.024,38	0,00	1.024,38
Saldo em 31/12/2022	3.200.000,00		1.024,38		3.201.024,38
Constituição de Reservas		876.458,41	(876.458,41)		0,00
Resultado do Exercício	0,00		1.611.163,70	(735.729,67)	875.434,03
Saldo em 31/12/2023	3.200.000,00	876.458,41	735.729,67	(735.729,67)	4.076.458,41

ENIO PRICLADNITZKI  
Diretor  
CPF: 264.080.580-00

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA  
Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9  
CPF: 232.381.600-44

“A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), sendo o exercício de 2023 transmitido no dia 23/05/2024 com recibosob o nº FF.5D.4F.A8.D8.12.A2.9C.1D.38.7E.1F.7B.99.E7.12.6D.04.9D.B5-6.”

**WIKIHAUS INCORPORADORA JAIME TELLES II SPE S/A**  
**CNPJ: 48.324.807/0001-06**

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022.  
(Valores expressos em reais).

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A empresa, com sede na Avenida Ipiranga, 7464 – Sala 1502, em Porto Alegre, Rio Grande do Sul, é uma sociedade em conta de participação, constituída em 18 de outubro de 2022, nesta capital, empreendimento que será desenvolvido mediante incorporação imobiliária.

**2. PRINCIPAIS DIRETRIZES CONTÁBEIS**

**(a) Apresentação das Demonstrações Contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as quais abrangem a legislação societária e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

A administração concluiu que as demonstrações contábeis apresentam, de forma apropriada, a posição financeira e patrimonial, o desempenho e os fluxos de caixa da entidade. Oportunamente decidem por manter a continuidade operacional da empresa, visando otimizar os resultados futuros;

**(b) Estoques – Imóveis em Estudo**

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro de financiamento (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

**(c) Direitos e Obrigações**

Os direitos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos. As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais auferidos.

**(d) Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados e sempre que devidos provisionados trimestralmente com base no Lucro Presumido.

**(e) Apuração do resultado**

As receitas e despesas estão demonstradas obedecendo ao regime de competência.

**(f) Ativos e passivos contingentes**

**WIKIHAUS INCORPORADORA JAIME TELLES II SPE S/A**  
**CNPJ: 48.324.807/0001-06**

Conforme as práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes, a empresa não possui expectativas de ganhos ou perdas, desta forma não constitui provisão para contingências.

(g) Eventos Subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem citados nesta nota.

1. DISPONIBILIDADES

DISPONIBILIDADES	2023	2022
<b>BANCOS CONTA MOVIMENTO</b>	<b>1,00</b>	<b>75,81</b>
BANRISUL	1,00	75,81
<b>BANCOS CONTA APLICAÇÃO</b>	<b>2.380.598,90</b>	<b>231.611,67</b>
BANRISUL	445.795,42	231.611,67
BANRISUL - FUNDO SUPER	1.928.803,48	-
BANRISUL S/A. - CAPITALIZAÇÃO	6.000,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.380.599,90</b>	<b>231.687,48</b>

2. IMPOSTOS A RECUPERAR

É composto dos impostos a recuperar conforme demonstrado no quadro abaixo:

IMPOSTOS A RECUPERAR	2023	2022
IRPJ SALDO NEGATIVO 2022	12,84	12,84
IRPJ SALDO NEGATIVO 2023	1.047,50	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.060,34</b>	<b>12,84</b>

3. IMPOSTOS DIFERIDOS

Os impostos diferidos são registrados no circulante conforme a expectativa de pagamentos, para refletir os efeitos fiscais futuros. O saldo da conta de R\$ 56.077,50 em 31 de dezembro de 2023 e de zero em 31 de dezembro de 2022.

4. CAPITAL A INTEGRALIZAR

O capital social a integralizar de R\$ 420.000,00 em 31 de dezembro de 2023 e de R\$ 2.800.000,00 em 31 de dezembro de 2022.

5. ESTOQUE - TERRENO

O estoque da empresa é composto de imóveis em estudo, possuindo o saldo de R\$ 4.843.663,60 em 31 de dezembro de 2023 e saldo de R\$ 396.472,78 em 31 de dezembro de 2022. Representados pelos custos das unidades imobiliárias (gastos iniciais com projetos) e terrenos.

**WIKIHAUS INCORPORADORA JAIME TELLES II SPE S/A**  
**CNPJ: 48.324.807/0001-06**

6. DESPESAS A APROPRIAR

Esta conta está composta pelas comissões sobre as vendas de imóveis e despesas pre comerciais a serem apropriadas no exercício seguinte, num montante de R\$ 385.307,84 em 31 de dezembro de 2023 e de R\$ 96.686,30 em 31 de dezembro de 2022.

7. CONSORCIOS

São representados por cotas de consórcios cujo saldo está assim demonstrado:

CONSORCIO	2023	2022
BANRISUL	3.645,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.645,00</b>	<b>-</b>

8. FORNECEDORES

O saldo dessa conta corresponde ao valor a pagar da empresa junto aos seus fornecedores. A contabilização é feita através do crédito da conta do fornecedor no momento do registro da nota fiscal de entrada e do débito no momento do pagamento, saldo de R\$ 30.342,96 em 31 de dezembro de 2023 e de zero em 31 de dezembro de 2022.

9. OBRIGAÇÕES TRIBUTARIAS A RECOLHER

Composto conforme quadro:

OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	2023	2022
INSS OS - RETIDO A RECOLHER	703,58	-
IRRF A RECOLHER S/SERV.PREST.PJ	1.242,87	-
ISSQN SUBST. TRIBUTARIA A RECOLHER	2.459,54	-
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	808,93	15,90
RET A RECOLHER	49.410,27	-
RETENÇÕES LEI 10.800 A PAGAR	2.985,48	-
<b>TOTAL</b>	<b>57.610,67</b>	<b>15,90</b>

10. CONTAS A PAGAR

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários. Os saldos estão corrigidos monetariamente pelos encargos contratuais representados por INCC ou juros pré-fixados, até a data de encerramento das demonstrações contábeis. Com saldo de R\$ 2.479.004,60 em 31 de dezembro de 2023 e de R\$ 3.819,12 em 31 de dezembro de 2022.

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Composto pelos valores recebidos de clientes, apresentando o montante de R\$ 1.441.937,54 em 31 de dezembro de 2023 e de R\$ 320.000,00 em 31 de dezembro de 2022.

**WIKIHAUS INCORPORADORA JAIME TELLES II SPE S/A**  
**CNPJ: 48.324.807/0001-06**

**12. RETENÇÕES TÉCNICAS**

Representam retenções técnicas sobre as notas fiscais. Apresentando o montante de R\$ 5.000,00 em 31 de dezembro de 2023 e de zero em 31 de dezembro de 2022.

**13. CAPITAL SOCIAL**

O capital social da empresa é de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais) dividido em 3.200.000,00 quotas de capital, em 31 de dezembro de 2023.

**14. RESERVA DE LUCROS**

A empresa constitui reserva de seus lucros ainda não distribuídos, mantendo nesta conta um valor de R\$ 876.458,41 em 31 de dezembro de 2023 a disposição da diretoria.

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2023.

Enio Prikladnitzki  
CPF 264.080.580-00  
Administrador

Carlos Gobert de Oliveira  
CRC/RS 43.049/O-9  
Contador