

NOTAS EXPLICATIVAS OBRIGATÓRIAS

NBC TG 1001

HT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 09.193.839/0001-68, constituída em 12/11/2007, tributada pelo Lucro Presumido, com ramo de atividade: Incorporação de empreendimentos imobiliários; Construção de edifícios; Estacionamento de veículos; Outras sociedades de participação, exceto holdings; Compra e venda de imóveis próprios; Aluguel de imóveis próprios; Gestão e administração da propriedade imobiliária; Aluguel de máquinas e equipamentos para escritórios; Serviços combinados de escritório e apoio administrativo; Salas de acesso à internet. Com sede no município de Florianópolis/SC, na Rodovia SC 401, 4190, Saco Grande. CEP 88.030-000.

NOTA Nº 02 – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 (comparativas) –apresentam informações sobre a posição patrimonial, financeira, de desempenho e dos fluxos de caixa, aqui compreendidas:

Balanco Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) e Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) pelo método indireto, foram elaboradas a partir das diretrizes contábeis e dos preceitos da Legislação Comercial, Lei n. 10.406/2002 e demais legislações aplicáveis.

NOTA Nº 03 – REGIME DE CONTABILIZAÇÃO

O resultado foi apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

NOTA Nº 04 – POLÍTICA CONTÁBIL E CARACTERÍSTICAS QUALITATIVAS

As principais práticas contábeis na elaboração das demonstrações contábeis levaram em conta as características qualitativas conforme determina a NBC TG 1001 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade: Compreensibilidade, Relevância (materialidade), Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Prudência e Comparabilidade. Eventuais situações para as quais a NBC TG 1001 não contemplava uma política contábil, foram adotadas as políticas previstas na NBC TG 1000 (R1) do CFC – Conselho Federal de Contabilidade ou as normas completas de contabilidade aprovadas pelo mesmo órgão normativo.

NOTA Nº 05 – CONTABILIDADE TERCEIRIZADA

Os administradores da empresa optaram pela contratação de contabilidade terceirizada, a qual se encontra perfeitamente atinada a legislação profissional, e estando assim, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais.

Assim, a administração da empresa, declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e assim, as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante a Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista, que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

NOTA Nº 06 – ESTIMATIVAS E PREMISSAS

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa, conforme previsto no item 30.2 da NBC TG 1001 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade. Assim ativos, passivos e resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira, foram ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda local. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão foram transferidos para o resultado do período atendendo ao regime de competência.

NOTA Nº 07 - MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa, conforme previsto no item 30.2 da NBC TG 1001 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade. Assim ativos, passivos e resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira, foram ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda local.

NOTA Nº 08 – ANÁLISE DA RECUPERABILIDADE DOS ATIVOS (IMPAIRMENT)

A administração da empresa não apresentou análise sobre a recuperabilidade dos ativos.

NOTA Nº 09 - PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

Os ativos e passivos considerados contingentes não foram reconhecidos conforme previsto na Seção nº 21 da NBC TG 1001 expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. As provisões quando constituídas encontram-se fortemente alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, à similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos tribunais. Assim, a administração considera que tais provisões são suficientes para atender as perdas decorrentes dos respectivos processos.

Mesmo que algum passivo esteja sendo discutido judicialmente, tal obrigação, é mantida até o ganho definitivo quando não couberem mais recursos ou quando da sua prescrição.

NOTA Nº 10 - AJUSTE A VALOR PRESENTE

O Ajuste a Valor Presente que tem por objetivo demonstrar o valor presente de um fluxo de caixa, o qual se encontra determinado para as operações de valores a receber e a pagar com prazo superior a um ano. O AVP foi realizado no reconhecimento inicial de cada operação com prazo superior a um ano em base exponencial pro rata, registrado em conta retificadora para que os ativos e passivos possam refletir a realidade. Os juros foram sendo reconhecidos como receitas, despesas ou custos com o transcorrer do tempo na Demonstração do Resultado do Exercício, ou como custo de ativo, através do método da taxa efetiva de juros.

NOTA Nº 11 - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM A NBC TG 1001

A empresa declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com a NBC TG 1001 – Contabilidade para Pequenas Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. A administração da empresa também procedeu ao exame conceitual e concluiu que a empresa não possui prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas Empresas.

NOTA Nº 12 - DETERMINAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

O resultado foi apurado em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 (comparativamente) e está em obediência ao regime de competência. As Demonstrações Contábeis foram elaboradas e apresentadas em conformidade com a legislação societária, conforme a Lei n. 10.406/2002 e demais legislações aplicáveis, especialmente a NBC TG 1001.

NOTA Nº 13 – ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

Ativos e passivos somente foram reconhecidos quando a entidade se tornou parte de disposições legais ou contratuais. A mensuração inicial dos ativos e passivos financeiros se deu pelo método do custo amortizado, ou seja: pelo valor original da transação e gastos diretamente relacionados. Para as aplicações ou captações de recursos financeiros a valores prefixados ou não, os ativos e passivos financeiros foram inicialmente registrados pelos valores efetivamente aplicados ou captados. A mensuração subsequente dos ativos financeiros se deu pelo acréscimo da receita de juros, pela diminuição dos valores recebidos e pelo reconhecimento de perdas. Os ativos e passivos financeiros foram ajustados na mensuração subsequente por indicadores legais ou contratuais aplicáveis, eventual variação cambial ou índice de preços, com os reflexos no resultado do período. Os ativos financeiros somente foram baixados quando os valores foram integralmente recebidos ou a entidade não tinha mais expectativa de receber os valores. Já os passivos financeiros somente foram baixados quando a obrigação foi extinta pelo pagamento, por prescrição ou decadência legal ou contratual. **Os ativos financeiros** estavam compostos pelas seguintes posições:

Aplicações financeiras

2025	SALDO INICIAL	ACRÉSCIMO	RESGATE	RENDIMENTO	IR	IOF	SALDO FINAL
SICOOB RDC1	1.392,52	989.000,00	-1.003.165,37	19.118,59	-4.168,87	-461,21	1.715,66
SICOOB RDC2	0,00	66.000,00	-66.035,39	169,12	-10,27	-123,46	0,00

2024	SALDO INICIAL	ACRÉSCIMO	RESGATE	RENDIMENTO	IR	IOF	SALDO FINAL
SICOOB RDC1	361.498,16	-	-373.126,06	29.234,85	-16.214,43	-2.500,00	1.392,52

NOTA Nº 14 – CLIENTES

A carteira de clientes corresponde as vendas das mercadorias nas operações a prazo, com a seguinte composição:

	2025	2024
CARTEIRA DE CLIENTES ATÉ 30 DIAS	360.872,19	430.783,35
	<u>360.872,19</u>	<u>430.783,35</u>

NOTA Nº 15 – ADIANTAMENTOS A TERCEIROS

Compreende valores adiantados a terceiros, cujo faturamento e a devida baixa se dará no próximo exercício, assim com adiantamentos de importações onde a mercadoria ainda não foi nacionalizada.

	2025	2024
ADIANTAMENTOS		
ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	16.129,79	3.349,68
	<u>16.129,79</u>	<u>3.349,68</u>

NOTA Nº 16 – PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

A empresa reconhece as propriedades para investimento pelo custo, incluindo todos os custos de transação incorridos.

	2025	2024
INVESTIMENTOS		
TERRENOS	3.750.000,00	3.750.000,00
EMPREENDEMENTOS HIGH TECH I	10.709.290,31	10.709.290,31
EMPREENDEMENTOS HIGH TECH II	4.499.587,36	4.499.587,36
OBRAS EM ANDAMENTOEMPREENDEMENTOS HIGH TECH I	2.946.127,28	1.645.495,91
	21.905.004,95	20.604.373,58

NOTA Nº 17 – IMOBILIZADO E DEPRECIAÇÃO

Os bens e direitos do imobilizado foram contabilizados no reconhecimento inicial pelo custo de aquisição ou construção. Os bens considerados como propriedade para investimento foram contabilizados no grupo imobilizado de maneira segregada dos demais itens e foram reconhecidos pelo custo de aquisição. Os bens adquiridos através de financiamento o custo foi considerado o valor à vista, o qual compreende o valor dos bens, acrescidos de taxas legais incidentes, corretagem, tributos não recuperáveis e outros gastos diretamente relacionados. As peças ou partes de reposição foram contabilizadas como imobilizados, já os gastos com substituição de peças ou partes foram contabilizados como despesa no resultado assim que incorridas. A depreciação foi reconhecida a partir do momento que o item estava disponível para uso, pelo método linear e com base no expediente prático, conforme faculta o item 17.12 da NBC TB 1001, pelos critérios e percentuais divulgados pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, conforme a seguir demonstrado:

Movimentação 2025 Consolidado	Saldo em 1º de janeiro de 2025	Adições	Depreciação	Saldo em 31 de Dezembro 2025	Média % depreciação
Benfeitorias Imóveis Próprios	104.291	0	-15.618	88.673	4
Equipamentos de Segurança	21.845	0	-2.880	18.965	20
Instalações	17.032	0	-9.047	7.985	10
Maquinas e Equipamentos	98.227	0	-56.944	41.282	10
Móveis e Utensílios	198.724	0	-48.156	150.568	10
	440.119	0	-132.646	307.473	
Movimentação 2024 Consolidado	Saldo em 1º de janeiro de 2024	Adições	Depreciação	Saldo em 31 de Dezembro 2024	Média % depreciação
Benfeitorias Imóveis Próprios	104.291	0	-12.142	92.149	4
Equipamentos de Segurança	21.845	0	-2.152	19.693	20
Instalações	17.032	0	-7.628	9.404	10
Maquinas e Equipamentos	98.227	0	-48.759	49.467	10
Móveis e Utensílios	128.724	70.000	-31.596	167.128	10
	370.119	70.000	-102.277	337.842	

NOTA Nº 18 – FORNECEDORES

Os fornecedores são responsáveis pela entrega dos estoques de matéria prima, (aqui pode especificar de fornecedores internacionais, por exemplo) e demais serviços e insumos indispensáveis para a operação as quais são negociadas nas seguintes condições e prazos

FORNECEDORES	2025	2024
ATÉ 30 DIAS	242.031,94	317.492,62
	242.031,94	317.492,62

NOTA Nº 19 – TRIBUTOS A RECOLHER

As obrigações tributárias são compostas pelas contas de Impostos a Recolher, PIS e COFINS, IRPJ, CSSL e ainda os tributos retidos. Estão contabilizadas pelo valor original, de acordo com a apuração nos Livros Fiscais

	2025	2024
COFINS	21.109,72	12.206,56
CSLL	47.301,04	52.100,05
IRPJ	110.491,40	102.096,15
PIS	4.573,77	2.644,75
CSRF	2.491,94	9.623,67
INSS	1.022,84	11.966,12
IRRF	463,49	472,13
ISS	8.000,28	4.250,12
IR SALÁRIO	637,62	-
	196.092,10	195.359,55

NOTA Nº 20 – PROVISÕES TRABALHISTAS

Compreendem valores de prolabore e INSS a recolher. Estão contabilizadas pelo valor original de acordo com a folha de pagamento

	2025	2024
DIRETORIA	12.399,00	4.888,00
INSS A RECOLHER	4.235,22	3.236,40
	16.634,22	8.124,40

NOTA Nº 21 – CONTAS A PAGAR

	2025	2024
CONTAS A PAGAR	190,61	110.197,01
	190,61	110.197,01

NOTA Nº 22 – PARCELAMENTO DE TRIBUTOS

A empresa aderiu a parcelamento para regularização de débitos referente a tributos federais

	2025	2024
PARCELAMENTO PERT	48.356,62	4.184,01
	48.356,62	4.184,01

NOTA Nº 23 – EMPRÉSTIMOS

Empréstimos a pagar.

	2025	2024
Empréstimo SICOOB - Nº 4076147	57.830,60	169.933,76
Empréstimo SICOOB - Nº 4146179	5.919,76	20.078,38
Empréstimo SICOOB - Nº 4461836	-	180.477,83
Empréstimo SICOOB - Nº 4783284	-	66.228,55
Empréstimo SICOOB - Nº 6311790	32.589,96	65.179,92
Empréstimo SICOOB - Nº 6807237	60.144,75	
Empréstimo SICOOB - Nº 8611102	1.526.040,85	
Empréstimo SICOOB - Nº 9056810	494.583,57	
	2.177.109,49	501.898,44

NOTA Nº 24 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social da empresa estava composto pelas seguintes quotas:

	2025	2024
ADALBERTO PANDOLFO	750.000,00	750.000,00
C&S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.750.000,00	3.750.000,00
JB+MD PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	3.750.000,00	3.750.000,00
NMM ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA	1.500.000,00	1.500.000,00
VIABILIZAÇÃO DE TALENTOS HUMANOS LTDA	5.250.000,00	5.250.000,00
	15.000.000,00	15.000.000,00

:

NOTA Nº 25 – RECEITAS OPERACIONAIS

A empresa obteve as seguintes receitas relativas à sua atividade operacional no mercado interno.

	2025	2024
RECEITA DE ALUGUEL	5.352.062,48	5.315.198,57
	5.352.062,48	5.315.198,57

NOTA Nº 26 CUSTOS DE SERVIÇOS PRESTADOS

A seguir listamos os respectivos custos de produtos, mercadorias e serviços da empresa.

	2025	2024
ÁGUA E ESGOTO	23.892,15	83.239,12
ENERGIA ELÉTRICA	186.308,52	74.719,97
FRETES E CARRETOS	147.342,50	140.496,82
GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS	429.541,75	456.742,16
IPTU	332.434,70	63.011,58
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	313.301,85	158.244,79
LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS	174.691,12	163.722,07
MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	715.279,11	1.211.585,85
MULTA POR DISTRATO	0,00	24.168,22
PROPAGANDA E PUBLICIDADE	18.000,00	18.500,00
SEGURANÇA, VIG E PORTARIA	197.105,62	309.370,91
SEGURO PREDIAL	15.647,17	15.386,36
SERVIÇOS DE TERCEIROS - PJ	64,99	-
TCRS	-	-
TELECOMUNICAÇÕES	5.339,48	16.451,00
(-) REEMBOLSOS DESPESAS DE CONDOMÍNIO	-1.062.776,85	-961.895,52
	1.496.172,11	1.773.743,33

NOTA Nº 27 – DESPESAS OPERACIONAIS

	2025	2024
(-) REEMBOLSO DESPESA CONDOMÍNIO	122963,19	0
DESPESAS COM PESSOAL	146.079,26	75.167,40
DEPRECIACÕES E AMORTIZAÇÕES	30.369,82	33.002,15
UTILIDADES E SERVIÇOS	23.290,82	27.022,73
DESPESAS GERAIS	150.390,72	139.672,68
CONTRIBUIÇÕES IMPOSTOS E TAXAS	620.328,07	575.445,32
DESPESAS GERAIS	217.441,98	305.115,62
	1.310.863,86	1.155.425,90

NOTA Nº 28 – ADOÇÃO INICIAL DA NBC TG 1001

Na adoção inicial da NBC TG 1001 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade a empresa fez uma análise sobre os ativos e passivos reconhecidos e eventuais ativos e passivos não reconhecidos para validar se todos estavam alinhados dentro da política de reconhecimento desta norma contábil. Após minuciosa análise a administração concluiu que nenhum ajuste se faria necessário.

NOTA Nº - EVENTO SUBSEQUENTE

A empresa declara que não existem eventos subsequentes relevantes.