

Notas explicativas às demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

A R046 Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, São Paulo - SP, foi constituída em 06 de julho de 2016 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada. Em 22 de maio de 2017, a Companhia transformou-se em sociedade anônima de capital fechado.

A Companhia possui como objeto social a compra, a venda e a locação de bens próprios, móveis ou imóveis, bem como a incorporação imobiliária dos empreendimentos imobiliários “Dom Offices” e “Dom Condominium Club”, localizados no Rio de Janeiro - RJ.

Por se tratar de companhia de capital fechado, a Companhia não está sujeita à auditoria independente obrigatória de suas demonstrações financeiras. Da mesma forma, não elabora Relatório da Administração, em razão de não estar legalmente obrigada à sua emissão.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade operacional, que pressupõe que a Companhia conseguirá cumprir suas obrigações de pagamentos decorrentes de empréstimos bancários.

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Embora a Companhia não seja regulada pela CVM, a Administração optou pela adoção das normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, incluindo os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico CPC 47.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

b. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa (PECLD)” na demonstração do resultado.

A Companhia entende que os clientes inadimplentes a mais de 180 dias representam risco para que os fluxos de caixa atrelados fluam para a entidade e, portanto, constitui perdas estimadas para estes créditos.

Provisões para contingências

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia reconhece uma provisão quando há perspectiva provável de desembolso de recursos.

c. Resultado

As receitas, custos e despesas são registrados seguindo o regime da competência.

(i) Receitas de vendas de imóveis

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual de evolução financeira da obra, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, conforme disposto no OCPC 01 (R1) Entidades de Incorporação Imobiliária.

- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando excedentes aos valores recebidos.

O reconhecimento da receita, conforme critérios supra descritos, somente é iniciado depois de respeitada a cláusula suspensiva, que normalmente compreende o período de seis meses após o lançamento ou 70% de vendas.

(ii) *Receita de locação*

A receita de locação é reconhecida no resultado pelo método linear de acordo com o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo método de arrendamento.

(iii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

d. *Estoques de imóveis a comercializar*

Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos, acrescido dos custos incorridos de construção e dos encargos provenientes de obrigações contraídas para sua aquisição.

O valor contábil dos estoques de um empreendimento é transferido para o circulante, quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, quando o empreendimento é lançado.

Anualmente, os Estoques de imóveis a comercializar são avaliados com relação à recuperação ao valor recuperável. A Administração da Companhia efetua análise interna, comparando o custo das unidades em estoque com o estimado que estas unidades seriam comercializadas.

e. *Redução ao valor recuperável (impairment)*

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos Estoques são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros

estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a “unidade geradora de caixa ou UGC”).

f. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar 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.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

O reconhecimento dos impostos diferidos sobre diferenças temporárias é origem da diferença entre os valores para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. A Companhia utiliza o Regime Especial de Tributação (RET) e Regime de Lucro Presumido.

Regime do Lucro Presumido

Aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de incorporação imobiliária (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime Especial de Tributação (RET)

Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. As alíquotas do RET são de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS, sobre as receitas de vendas.

g. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Ativos financeiros que são mantidos dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros são classificados como a VJORA.

Todos ativos financeiros que não são classificados ao custo amortizado ou a VJORA, conforme descrito acima, são mensurados a VJR.

Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades, as quais são utilizadas na gestão de caixa da Companhia. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento do exercício.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os ativos financeiros da Companhia, classificados na categoria de valor justo pelo resultado, compreendia o saldo de “caixa e equivalentes de caixa” e na categoria de custo amortizado compreendiam o saldo de “contas a receber de clientes” e “outros créditos”.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.

Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Companhia tinha apenas passivos financeiros ao custo amortizado. Os passivos financeiros da Companhia incluem principalmente fornecedores e os empréstimos, financiamentos e debêntures.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
Depósitos bancários	5.080	5.071
Aplicações financeiras (a)	<u>92.163</u>	<u>447.236</u>

97.243 452.308

- (a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes referem-se as vendas de imóveis residenciais e comerciais e são substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de taxa de juros de 1% ao mês.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia possui o saldo das contas a receber, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2025	2024
Cientes a Receber (Total Recebíveis)	10.516.277	16.500.991
Provisão para perda com créditos de liquidação duvidosa	(4.266.943)	(6.703.449)
Cientes a receber - vendas	6.249.334	9.797.542
Aluguéis a receber	470.609	369.548
PECLD Aluguel	(261.400)	(261.400)
Cientes a receber - aluguéis	209.209	108.148
Total	6.458.543	9.905.690

Foi constituída perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa, para os clientes inadimplentes há mais que 180 dias.

6 Estoques de imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os estoques de imóveis a comercializar são basicamente representados por terrenos adquiridos e custos incorridos para o desenvolvimento do empreendimento residencial e comercial Dom Offices (habite-se em maio de 2019) e Dom Condominiun Club (habite-se em fevereiro de 2019) na cidade do Rio de Janeiro, conforme composição abaixo:

	2025	2024
Terrenos	7.792.405	7.792.405
Imóveis em construção	131.856.375	131.856.375
Encargos financeiros	21.144.742	21.144.742
(-) Custos apropriados	(136.871.383)	(134.996.616)
Total	<u>23.922.139</u>	<u>25.796.905</u>

Foi realizada análise de valor realizável líquido dos estoques (impairment) através da comparação do valor do custo incorrido por unidade comparado com o valor estimado de preço de venda. Não foram identificadas perdas decorrentes das análises.

7 Partes relacionadas

As operações mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado. Os valores envolvidos são apresentados a seguir.

	2025	2024
Valores a receber AGER	394.455	394.455
Valores a receber Real Estate 8	1.183.500	1.937.500
	<u>1.577.955</u>	<u>2.331.955</u>

8 Investimentos

2025						
Empresa	Percentual de participação	Capital social	Lucro do Exercício	Patrimônio líquido	Resultado de Equivalência patrimonial	Valor Patrimonial dos investimentos
Real Estate 8	100,00%	1.000	165.475	258.370	165.475	258.370
Investimentos em controladas		1.000	165.475	258.370	165.475	258.370
2024						
Empresa	Percentual de participação	Capital social	Lucro do Exercício	Patrimônio líquido	Resultado de Equivalência patrimonial	Valor Patrimonial dos investimentos
Real Estate 8	100,00%	1.000	91.895	92.895	91.895	92.895
Investimentos em controladas		1.000	91.895	92.895	91.895	92.895

9 Empréstimos, financiamentos e debêntures

A movimentação dos empréstimos é composta abaixo:

	2025	2024
Saldo inicial	135.637.334	135.968.310
Amortizações	-	(1.000.000)
Juros apropriados	670.093	669.024
Saldo	136.307.427	135.637.334

Os contratos de empréstimos citados acima não possuem cláusulas financeiras restritivas (covenants).

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

10 Adiantamento de clientes

Em dezembro de 2025, o saldo de adiantamento de clientes era de R\$ 352.156 (2024: R\$ 352.156).

Os adiantamentos de clientes no montante de R\$ 352.156 referem-se a valores recebidos como remuneração de serviços de ligações definitivas nos empreendimentos. Contratualmente, as ligações definitivas devem ser pagas pela Companhia e posteriormente reembolsadas pelos clientes, com acréscimo de 20% sobre a prestação de serviço.

11 Distratos a pagar

	2025	2024
Distratos a pagar (a)	4.297.783	3.088.615
Total	<u>4.297.783</u>	<u>3.088.615</u>

(a) A redução se deve aos pagamentos de distratos ocorridos durante o exercício.

12 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é de R\$ 14.330.452, composto por 14.330.452 ações com valor nominal de R\$ 1,00 cada.

Sócios	2025	2024	
ENAC EMPREENDIMENTOS	<u>14.330.452</u>	<u>14.330.452</u>	100%
	14.330.452	14.330.452	

13 Receita operacional líquida

	2025	2024
Vendas imobiliárias	(389.179)	7.287.057
Receita de locação	747.337	1.070.466
Deduções da receita	<u>(87.659)</u>	<u>(288.983)</u>
	<u>270.499</u>	<u>8.068.541</u>

14 Custo das unidades vendidas

Em dezembro de 2025 o custo das unidades vendidas era de R\$ 1.874.766 (2024: R\$ 11.632.412). O custo das unidades vendidas refere-se à apropriação do custo alocado pela fração ideal de cada unidade vendida dos empreendimentos Dom Offices e Dom Condominium Club.

15 Despesas gerais e administrativas

	2025	2024
Aluguéis e arrendamentos	(1.348.666)	(2.803.077)
Auditoria	-	-
Contingências	1.645.863	(1.543.883)
Viagens	(120)	-
Serviços profissionais	(368.938)	(612.426)
Despesas legais	-	-
Taxas administrativas	(782.743)	(643.060)
Cartórios	(53.433)	(12.786)
Contabilidade	(171.786)	(150.006)
Consultoria e assessoria	(1.593.471)	(1.537.870)
Informática	(24.836)	(23.365)
Outras despesas administrativas	(2.953.330)	16.023.846
Total	(5.651.459)	8.697.372

16 Imposto de renda e contribuição social

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social, com os valores calculados pela aplicação das alíquotas fiscais, está demonstrada a seguir:

	2025		2024	
	Correntes	Diferidos	Correntes	Diferidos
Receitas de aluguel:	646.277	747.337	759.976	1.111.204
Receitas Financeiras	96.079	-	179.232	-
Base de cálculo	302.887	239.148	422.424	355.585
Imposto de renda (15%)	(45.433)	(35.874)	(63.364)	(53.340)
Contribuição social (9%)	(27.260)	(21.523)	(38.018)	(32.003)
Adicional de imposto de renda (10%)	(6.289)	(23.930)	(18.909)	(35.561)
Imposto de renda e contribuição social	(78.982)	(81.327)	(120.291)	(120.904)
Recebimento de clientes	7.440.018	(5.672.000)	12.000.735	(1.391.000)
Imposto de renda (1,26%)	(93.744)	71.468	(151.209)	17.528
Contribuição social (0,66%)	(49.104)	37.436	(79.205)	9.182
	(221.830)	27.577	(350.705)	(94.194)

17 Contingências

A Companhia possui ações de natureza cível, envolvendo riscos de perda que a administração, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, classificou como provável, tendo a Companhia provisionado, portanto, R\$ 13.984.885 (2024: 15.063.969). A Companhia possui ações com risco de perda classificado como possível no valor de R\$ 8.645.915,00 (2024: R\$ R\$ 14.028.550,07).

As ações em nome da Companhia, em sua maioria, decorrem da época em que a gestão da SPE era feita pela PDG. Elas se iniciaram devido, principalmente, à situação financeira da antiga

incorporadora, uma vez que não havia evidências que as obras (Residencial e Comercial) seriam entregues no prazo. Desta forma, assim que Administração assumiu a incorporação, todos os clientes foram convocados para que o prazo de entrega fosse repactuado em cada um dos empreendimentos, data esta que foi cumprida com a emissão dos respectivos habite-ses, reduzindo significativamente o potencial contencioso do projeto. A Companhia está tratando às ações em curso através de acordos que sejam positivos para ambas as partes.

* * *

Rodrigo Borges Silva
CPF 117.814.488-76
CRC 1SP190442/O-1
Contador