

RM CF NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A. – CNPJ 07.376.332/0001-14 – RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO: Senhores 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 2022 e 2021. Recife, 24 de abril de 2023.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

Expressa em reais	2.022	2.021
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (nota 4)	5.402,49	71.262,51
Contas a receber (nota 5)	599.925,71	494.925,71
Estoque de imóveis (nota 6)	8.236.850,15	5.393.528,40
Adiantamentos a fornecedores	47.701,93	43.833,33
Despesas antecipadas	3.104,14	2.850,48
Total ativo circulante	8.892.983,82	6.006.400,43
Não circulante		
Investimentos (nota 7)	25.634,95	25.634,95
Imobilizado (nota 8)	2.002.543,15	2.074.409,61
Total ativo não circulante	2.028.178,10	2.100.044,56
Total ativo	10.921.161,92	8.106.444,99

Expressa em reais	2.022	2.021
Passivo		
Circulante		
Empréstimos e financiamentos (nota 9)	-	2.354.199,17
Fornecedores	256.224,46	37.541,27
Obrigações trabalhistas e tributárias	90.986,64	78.566,84
Outras contas a pagar	-	131.159,18
Total passivo circulante	347.211,10	2.601.466,46

Expressa em reais	2.022	2.021
Não circulante		
Créditos pessoas ligadas	10.855.993,78	6.767.993,78
Total passivo não circulante	10.855.993,78	6.767.993,78

Expressa em reais	2.022	2.021
Patrimônio líquido		
Capital social (nota 10)	15.000,00	15.000,00
Reservas de lucros	3.000,00	3.000,00
Prejuízos acumulados	(300.042,96)	(1.281.015,25)
Total patrimônio líquido	(22.042,96)	(1.263.015,25)
Total do passivo e p. líquido	10.921.161,92	8.106.444,99

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro

Expressa em reais	2.022	2.021
Receita líquida (nota 11)	2.266.114,32	1.314.214,00
Custo das vendas	(761.006,32)	(507.338,88)
Lucro bruto	1.505.108,00	806.875,12
Despesas administrativas	(1.017.241,44)	(1.060.179,30)
Outros resultados operacionais	800.000,00	134.245,86
Resultado operacional	1.287.864,56	(119.058,32)
Resultado financeiro	(291.684,40)	(278.008,76)
Resultado antes dos tributos	1.086.200,16	(397.067,08)
Contribuição social sobre o lucro	(44.265,67)	(20.494,79)
Imposto de renda sobre o lucro	(60.962,20)	(29.871,59)
Resultado líquido	980.972,29	(447.433,46)
Ações no final do exercício	6.000	6.000
Resultado por ação do capital social	163,50	(74,57)

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Expressa em reais	2.022	2.021
Lucro do exercício	980.972,29	(447.433,46)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	980.972,29	(447.433,46)

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

Expressa em reais

Expressa em reais	2.022	2.021
Das atividades operacionais		
Resultado do exercício	980.972,29	(447.433,46)
Ajustes ao resultado:		
Depreciações e amortizações	80.482,57	508.012,99
Baixa de bens do imobilizado	-	21.754,14
Variáveis de ativos e passivos		
Valores a receber	(105.000,00)	(479.000,00)
Estoque de imóveis	2.843.321,75	81.203,99
Outros ativos	(4.121,66)	94.478,85
Obrigações tributárias	12.419,80	67.720,91
Contas a pagar	218.683,19	(56.320,86)
Caixa aplicado nas operações	(1.659.885,56)	(209.583,44)
Das atividades de investimentos		
Adições ao imobilizado	(8.616,11)	(27.933,92)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(8.616,11)	(27.933,92)
Das atividades de financiamento		
Empréstimos e financiamentos	(2.485.358,35)	(3.137.430,31)
Pessoas ligadas	4.088.000,00	3.411.000,00
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	1.602.641,65	273.569,69
Aumento (redução) nas disponibilidades	(65.860,02)	36.052,33
Caixa e equivalentes de caixa no início	71.262,51	35.210,18
Caixa e equivalentes de caixa no final	5.402,49	71.262,51

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Expressa em reais

Expressa em reais	2.022	2.021
Capital social		
Saldo no início do período	15.000,00	15.000,00
Saldo no final do período	15.000,00	15.000,00
Reservas de lucros		
Saldo no início do período	3.000,00	3.000,00
Saldo no final do período	3.000,00	3.000,00
Prejuízos acumulados		
Saldo no início do período	(1.281.015,25)	(833.581,79)
Resultado do período	980.972,29	(447.433,46)
Saldo no final do período	(300.042,96)	(1.281.015,25)
TOTAL		
Saldo no início do período	(1.263.015,25)	(815.581,79)
Resultado do período	980.972,29	(447.433,46)
Saldo no final do período	(282.042,96)	(1.263.015,25)

Notas explicativas da administração às demonstrações

Financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Expressa em reais

Nota 1 – Contexto operacional – A RM CF Negócios Imobiliários S.A., é uma companhia de capital fechado com sede na Rua Francisco da Cunha, nº 178, sala 08, Boa Viagem, Recife, Estado de Pernambuco, e a sua atividade operacional compreende preponderantemente a compra e venda de imóveis, sua administração e locação, bem como a construção de imóveis em geral destinados à venda ou a locação, podendo participar de outras sociedades como sócia ou acionista. A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela administração da Sociedade em 04 de abril de 2023

Nota 2 – Base para preparação e apresentação das demonstrações contábeis – As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto para ativos e passivos financeiros registrados a valor justo e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), em especial a NBC TG 1000, aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o

exercício de julgamento por parte da administração da sociedade no processo de aplicação das políticas contábeis. As demonstrações financeiras da sociedade incluem, portanto, estimativas referentes à divulgação de valor justo a seleção das vidas úteis e de propriedades para investimentos, amortização de intangíveis, determinação de provisões para tributos e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Nota 3 – Sumário das principais políticas e práticas contábeis – Dentre as principais práticas e procedimentos contábeis adotados na elaboração das demonstrações contábeis, destacam-se: a) Caixa e equivalentes de caixa – Estão representados por fundo fixo de caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis prontamente e, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercados. b) Contas a receber – Representam os valores a receber decorrentes de vendas de imóveis. c) Estoques – Representa os imóveis da empresa destinados a venda, os quais estão avaliados pelo seu custo de aquisição. d) Investimentos – Representam os imóveis relativos à propriedades para investimentos, os quais estão avaliados pelo seu custo de aquisição. e) Imobilizado – Registrado ao custo de aquisição. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, as quais consideram o tempo de vida útil econômica estimada dos bens. Os gastos incorridos com manutenção e reparo são contabilizados como acréscimo ao imobilizado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e, os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. f) Perda por redução ao valor recuperável dos ativos – A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é reconhecida a perda, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas, quando reconhecidas, são classificadas como outras despesas. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foram identificados evidências ou indicativos de perda no valor dos ativos. g) Ativos e passivos circulantes e não circulantes – Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da empresa e, seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização, ou liquidação, for provável que ocorra até o final do exercício social seguinte. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. h) Apuração do resultado – O resultado das operações é apurado em conformidade com o princípio contábil da competência do exercício. Dessa forma, as receitas são reconhecidas quando realizadas e as despesas são apropriadas quando incorridas, independentemente do seu recebimento ou pagamento, respectivamente. i) Instrumentos financeiros – Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Empresa se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em: (i) ativos e passivos financeiros mensurado ao valor justo por meio do resultado, (ii) investimentos mantidos até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis e (iv) disponível para venda. Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Empresa são: Disponibilidades e Contas a Receber. Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Empresa são: Fornecedores, financiamentos e Contas a Pagar. j) Tributação – A empresa optou pela tributação do imposto de renda com base no lucro presumido. Assim, a tributação pelo imposto de renda (aliquota 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%, conforme o caso, sobre a receita bruta e, a contribuição social (aliquota de 9%) calculada tendo como base de cálculo o valor apurado a partir da aplicação do percentual de 12% ou 32%, conforme o caso, sobre a receita bruta, os quais são contabilizados pelo princípio de competência, calculados conforme legislação em vigor. 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. Os referidos tributos são contabilizados pelo princípio da competência e apresentados como dedução da receita bruta.

Nota 4 – Disponibilidades

Expressa em reais	2.022	2.021
Bancos conta movimento	5.402,49	71.262,51
	5.402,49	71.262,51

Nota 5 – Contas a receber

Expressa em reais	2.022	2.021
Diversos	15.925,71	32.925,71
Unidade de Olhos do Recife Ltda.	-	462.000,00
Ideal Factoring Fomento Mercantil Ltda	146.000,00	-
Innovate Construtora e Incorporadora	438.000,00	-
TOTAL	599.925,71	494.925,71

Nota 6 – Estoque de imóveis

Expressa em reais	2.022	2.021
Edifício Business Center	253.669,40	1.014.677,72
Lote 01 Engenho Guararapes	601.280,89	601.280,89
Lote 13 Engenho Guararapes	1.786.171,38	1.786.171,38
Lote 08 Engenho Guararapes	248.986,62	248.986,62
Lote terreno Gleba C - Prazeres	1.805.420,57	1.338.356,50
Lote 14 e 15 Quadra E Rua Aviador	3.137.266,40	-
Fazenda Poço Verde	404.054,89	404.054,89
TOTAL	8.236.850,15	5.393.528,40

Nota 7 – Investimentos

Expressa em reais	2.022	2.021
Propriedades para investimentos		
Imóveis	25.634,95	25.634,95
TOTAL	25.634,95	25.634,95

Nota 8 – Imobilizado

Expressa em reais	2.022	2.021
Terrenos e edificações	1.687.800,00	1.687.800,00
Veículos	1.270.628,52	1.270.628,52
Imobilizado em andamento	49.215,08	49.215,08
Móveis e utensílios	110.085,92	101.469,80
Equipamentos de informática	28.244,30	28.244,30
(-) Depreciações acumuladas	(1.143.430,87)	(1.062.948,10)
TOTAL	2.002.543,15	2.074.409,61

Nota 9 – Empréstimos e financiamentos

Expressa em reais	2.022	2.021
Circulante		
Empréstimo	-	2.427.841,11
(i) Encargos a transcorrer	-	(73.641,94)
Líquido	-	2.354.199,17

Refere-se a empréstimo junto ao Banco Safra S.A. referente aos contratos CCB nº 003335338 e nº 003329613 com taxa de juros efetiva de 0,230000% ao mês e 2,795183% ao ano, amortizável em 36 parcelas mensais iniciando a 1ª parcela em 25/5/2020 e a última parcela em 13/10/2022

Nota 10 – Capital Social

O capital subscrito e integralizado é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), representado por 6.000 (seis mil) ações ordinárias nominativas do valor nominal unitário de R\$ 2,50 (dois reais e cinquenta centavos), e com direito a voto.

Nota 11 – Receita Líquida

Expressa em reais	2.022	2.021
Receita operacional bruta	2.351.960,89	1.364.000,00
Deduções da receita bruta	(85.846,57)	(49.786,00)
Receita operacional líquida	2.266.114,32	1.314.214,00

Nota 12 – Cobertura de Seguros

A contratação de seguros dos imóveis locados está sob a responsabilidade das empresas locatárias dos bens. A cobertura de seguros é considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais perdas com sinistros.

Nota 13 – Contingências

As declarações de rendimentos da pessoa jurídica e demais encargos resultantes das operações a empresa, estão sujeitos a exame por parte das autoridades fiscais dentro dos prazos prescricionais.

DIRETORIA: Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho – Diretor Executivo – CPF 667.754.774-49; Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão – Diretora Executiva – CPF 667.753.884-20 – **CONTADOR:** Luciano Pascoal dos Santos – CPF 052.680.224-31- CRC 020206/O-2