

# **R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2022 e 31/12/2021

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS e  
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

## **SUMÁRIO**

Relatório da Administração	3
Relatório dos Auditores Independentes	4
Balanço Patrimonial – Ativo e Passivo	7
Demonstração do Resultado do Exercício	8
Demonstração do Resultado Abrangente do Exercício	9
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	10
Demonstração dos Fluxos de Caixa	11
Notas Explicativas	12

# R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em 31 de Dezembro de 2022

### Aos acionistas, colaboradores, clientes, fornecedores e demais interessados:

A R44 Empreendimentos Imobiliários S/A (Companhia) é uma sociedade anônima de capital fechado, atuando no ramo de administração de bens próprios. A razão social anterior da Companhia, alterada em 05 de Outubro de 2022, era Requite Administração e Participações S/A.

A Companhia é uma empresa do Grupo Cargolift, que também inclui a Cargolift Logística S.A., Requite USA LLC, e MatrixCARGO - empresa que investe em plataforma de inteligência artificial com foco em logística colaborativa. Além disso, o grupo é mantenedor do Instituto Novas Histórias, para o qual direciona 12% do Lucro Antes do Imposto de Renda ("LAIR") das empresas para o desenvolvimento de projetos no terceiro setor.

Em 2022 a Companhia atingiu receita operacional líquida de R\$ 2,5 milhões (R\$ 2,4 milhões em 2021). Os custos dos serviços prestados atingiram R\$ 0,7 milhões (R\$ 0,7 milhões em 2021), e o lucro líquido do exercício que totalizou R\$ 1,5 milhões (R\$ 1,1 milhões em 2021).

O monitoramento de sua performance pode ser evidenciado por meio dos indicadores econômicos e financeiros demonstrados a seguir:

	2022	2021
Ativo circulante	6.625	10.094
Passivo circulante	6.955	5.238
<b>Capital de giro líquido</b>	<b>(330)</b>	<b>4.856</b>
<b>Índice de liquidez corrente</b>	<b>0,95</b>	<b>1,93</b>
<b>Índice de liquidez geral</b>	<b>0,41</b>	<b>1,96</b>
Lucro líquido do exercício	1.502	1.154
Patrimônio líquido médio	34.298	32.445
<b>Retorno sobre o capital próprio</b>	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>
Ativo total	52.150	38.215
Passivo total	16.532	5.238
<b>Índice de endividamento geral</b>	<b>31,70%</b>	<b>13,71%</b>
Dívidas totais	14.535	0
Caixa e equivalentes de caixa	4.883	9.861
<b>Dívidas Líquidas (Caixa líquido de dívidas)</b>	<b>9.652</b>	<b>(9.861)</b>
Lucro líquido do exercício	1.502	1.154
(+) Tributos sobre a renda	498	388
(+/-) Resultado financeiro	(695)	(400)
(+) Depreciação e amortização	480	482
EBITDA ou LAJIDA *	1.785	1.624
<b>Caixa líquido de dívidas / EBITDA</b>	<b>5,40</b>	<b>(6,07)</b>

(\*) EBITDA ou LAJIDA: Lucro antes dos tributos sobre a renda, resultado financeiro e depreciação e amortização.

Agradecemos pelo empenho, a capacidade e a confiança de nossos colaboradores e parceiros de negócios e, a esses, estendemos nossos agradecimentos e manifestamos nosso desejo de continuar construindo com eles um relacionamento de longo prazo.

***Nós confiamos em Deus!***

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À  
**R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
Curitiba – PR  
Acionistas e Administradores

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em **31 de dezembro de 2022** e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Outros assuntos

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 22 de julho de 2022 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas e outras informações obtidas até a data deste relatório, que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração obtido antes da data deste relatório, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Curitiba, 10 de Julho de 2023.

**Odirlei Acir Tedesco**  
Contador - CRC-PR 27.910/O-0

**AXCEL AUDITORES INDEPENDENTES S/S.**  
CRC-PR 005261/O-2



## R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

### Balço Patrimonial Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	Notas Explicativas	2022	2021		Notas Explicativas	2022	2021
<b>Ativo</b>				<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	6	4.883	9.861	Fornecedores		1.484	164
Contas a receber de clientes	7	211	214	Tributos a recolher		90	123
Tributos a recuperar		-	18	Empréstimos e financiamentos	10	423	-
Adiantamentos a fornecedores		1.530	1	Dividendos a Pagar	11	4.958	4.951
Despesas antecipadas		1	-			<b>6.955</b>	<b>5.238</b>
		<b>6.625</b>	<b>10.094</b>				
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Outros ativos		60	60	Empréstimos e financiamentos	10	9.577	-
Depósitos judiciais		89	89			<b>9.577</b>	<b>-</b>
		<b>149</b>	<b>149</b>				
Propriedades para investimentos	8	27.020	27.159	<b>Total do Passivo</b>		<b>16.532</b>	<b>5.238</b>
Imobilizado	9	18.356	813	<b>Patrimônio líquido</b>	13		
		<b>45.376</b>	<b>27.972</b>	Capital social		15.713	15.713
				Reservas de lucros		5.807	5.082
				Adiantamento Futuro Aumento Capital		1.995	-
				Ajuste de Avaliação Patrimonial		12.103	12.182
						<b>35.618</b>	<b>32.977</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>52.150</b>	<b>38.215</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>52.150</b>	<b>38.215</b>

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

## R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

### Demonstração do Resultado do Exercício

#### Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Notas Explicativas	2022	2021
Receita operacional líquida	14	2.569	2.444
Custos dos serviços prestados	15	(757)	(741)
<b>Lucro bruto</b>		<b>1.812</b>	<b>1.703</b>
Despesas gerais e administrativas	15	(507)	(561)
Outras receitas operacionais, líquidas	15	-	-
		(507)	(561)
<b>Lucro operacional</b>		<b>1.305</b>	<b>1.142</b>
Receitas financeiras	16	712	401
Despesas financeiras	16	(17)	(1)
<b>Despesas financeiras, líquidas</b>		<b>695</b>	<b>400</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>2.000</b>	<b>1.542</b>
Imposto de renda e contribuição social	17	(498)	(388)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>1.502</b>	<b>1.154</b>
Quantidade de ações no final do exercício		15.713.167	15.713.167
Lucro líquido básico e diluído por ação - em R\$		0,10	0,07
Juros sobre capital próprio (JCP)		(770)	-
<b>Lucro líquido do exercício após JCP</b>		<b>732</b>	<b>1.154</b>

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

## R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

### Demonstração dos resultados abrangentes

#### Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	1.502	1.154
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<u><b>1.502</b></u>	<u><b>1.154</b></u>

---

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

**R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Capital Social Integralizado	AFAC	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Ajuste Avaliação Patrimonial	Patrimônio Líquido
<b>Saldo em 01 janeiro de 2021</b>	<b>15.713</b>	-	<b>857</b>	<b>3.082</b>	-	<b>12.261</b>	<b>31.913</b>
Dividendos a distribuir	-	-	-	-	(11)	-	(11)
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	1.154	-	1.154
Realização dos Bens Avaliados	-	-	-	-	0	(79)	(79)
Constituição de Reservas	-	-	58	1.085	(1.143)	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>15.713</b>	-	<b>915</b>	<b>4.167</b>	-	<b>12.182</b>	<b>32.977</b>
Dividendos a distribuir	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Lucro Líquido do Período	-	-	-	-	1.502	-	1.502
Realização dos Bens Avaliados	-	-	-	-	-	(79)	(79)
Constituição de Reserva Legal	-	-	75	-	(75)	-	-
Constituição de Reserva Lucros	-	-	-	650	(650)	-	-
Adiantamento Futuro Aumento Capital	-	1.995	-	-	-	-	1.995
Juros s/ capital próprio do exercício (nota 15)	-	-	-	-	(770)	-	(770)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>15.713</b>	<b>1.995</b>	<b>990</b>	<b>4.817</b>	-	<b>12.103</b>	<b>35.618</b>

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

**R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A****Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>2.000</b>	<b>1.542</b>
Ajustes por:		
Depreciação	480	482
<b>(Aumento) / Redução das Contas dos Grupos do Ativo:</b>		
Contas a receber de clientes	3	(34)
Adiantamentos a fornecedores	(1.529)	-
Outros ativos	17	(19)
<b>Aumento / (Redução) das Contas dos Grupos do Passivo:</b>		
Fornecedores	1.320	149
Obrigações tributárias	(33)	47
<b>Caixa gerado das operações</b>	<b>2.258</b>	<b>2.167</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(498)	(388)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>1.760</b>	<b>1.779</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de ativo imobilizado e propriedades para investimentos	(17.963)	(1.034)
Aporte de capital a integralizar	1.995	
<b>Caixa Líquido utilizado (gerado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(15.968)</b>	<b>(1.034)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Dividendos e JCP pagos	(770)	-
Empréstimos e Financiamentos Obtidos	10.000	-
<b>Caixa líquido utilizado (gerado) pelas atividades de financiamento</b>	<b>9.230</b>	<b>-</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(4.978)</b>	<b>745</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9.861	9.116
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.883	9.861

As notas explicativas são parte das demonstrações financeiras

### Notas explicativas às demonstrações

#### Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## 1 Contexto operacional

A R44 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), com sede na cidade de Curitiba - PR, tem por objeto social a exploração no ramo de administração de bens próprios. A razão social anterior da Companhia, alterada em 05 de Outubro de 2022, era Requite Administração e Participações S/A.

A emissão das demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria em 10 de julho de 2023.

## 2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

### 2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis para Pequenas e Médias Empresas - CPC PME 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. Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

A preparação de demonstrações financeiras em conformidade com o CPC PME (R1) 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. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

### 2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação.

### 2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

### 2.4 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para créditos de realização duvidosa. A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

### 2.5 Imobilizado

#### 2.5.1 Reconhecimento e mensuração

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos a depreciação acumulada.

O valor contábil do ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que valor recuperável estimado.

Ganhos e perdas na alienação são determinados pela comparação dos valores de venda com o valor contábil do imobilizado, e são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas ou despesas no resultado.

### Notas explicativas às demonstrações

#### Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 2.5.2 Custos subsequentes

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

### 2.5.3 Depreciação

A depreciação é calculada sobre o valor custo de um ativo, deduzido do valor residual.

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o que mais perto reflete o padrão de consumo dos benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.

Terrenos não são depreciados. As vidas úteis estimadas para os bens do ativo imobilizado são:

Grupo	Taxa a.a.
Edificações	4%

### 2.6 Propriedades para investimento

As propriedades para investimentos são propriedades para obter rendas com aluguéis e/ou valorização de capital. Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo os custos de transação.

### 2.7 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso.

A Companhia não identificou nenhum ativo não financeiro para o qual devesse reconhecer provisão para redução ao valor recuperável.

### 2.8 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. São normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

### 2.9 Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se há uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

### 2.10 Imposto de renda e contribuição social correntes

A despesa de imposto sobre a renda representa a soma do imposto a pagar. No ano de 2021, o imposto a pagar baseou-se na Tributação do Lucro Presumido do exercício, mediante a aplicação das alíquotas de 15% acrescidas de adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil para o imposto de renda e 9% para a contribuição social incidentes sobre os percentuais de 32% sobre a receita bruta auferida no período de apuração.

### Notas explicativas às demonstrações

#### Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Para o ano de 2022, o imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende as parcelas correntes. O imposto corrente é reconhecido no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber 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.

#### 2.11 Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

#### 2.12 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em assembleia geral.

#### 2.13 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela prestação dos serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Companhia e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada serviço.

#### 2.14 Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras abrangem, principalmente, receitas de juros sobre aplicações financeiras e variação cambial. As despesas financeiras correspondem, principalmente, a juros sobre empréstimos e financiamentos, despesas bancárias e variação cambial.

### 3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### 3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

##### 3.1.1 Vida útil do imobilizado

O imobilizado é depreciado usando o método linear durante a vida útil estimada dos ativos. A vida útil é revisada anualmente. Na opinião da administração da Companhia, a vida útil do imobilizado está corretamente avaliada e apresentada adequadamente nas demonstrações financeiras.

**Notas explicativas às demonstrações****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**4 Gestão de risco financeiro**

A Companhia possui e segue política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos são regularmente monitoradas e gerenciadas a fim de avaliar os resultados e os impactos.

**4.1 Fatores de risco financeiro****(a) Risco de mercado****Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros e inflação**

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros, que podem afetar negativamente as receitas ou despesas financeiras caso ocorra um movimento desfavorável nas taxas de juros e inflação. Para mitigar esse risco, as aplicações financeiras contratadas são valorizadas com base na variação do CDI.

**(b) Risco de crédito**

A Companhia possui junto a sua área de crédito e cobrança se utiliza de procedimentos que garantam a concretização destes recebíveis de forma a mitigar quaisquer riscos de perdas.

Em relação às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras consideradas de primeira linha.

**(c) Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia em não dispor recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de gestão da mesma, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para Companhia.

**4.2 Gestão de capital**

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

**5 Instrumentos financeiros por categoria**

O quadro a seguir apresenta os principais instrumentos financeiros contratados, assim como os respectivos valores justos:

	<b>Custo Amortizado</b>
<b>31 de dezembro de 2021</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	9.861
Contas a receber de clientes	214
Fornecedores	164
	<b>10.239</b>
<b>31 de dezembro de 2022</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	4.883
Contas a receber de clientes	211
Fornecedores	1.484
	<b>6.578</b>

## R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 6 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósitos bancários	5	5
Aplicações de liquidez imediata	4.878	9.856
	<u>4.883</u>	<u>9.861</u>

As aplicações financeiras são remuneradas com base em 99,5% CDI e prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa estando sujeitas a um insignificante risco de mudança de seu valor justo, sendo desta forma considerada como equivalentes de caixa. A Companhia opera somente com instituições financeiras de primeira linha.

#### 7 Contas a receber de clientes

A qualidade do crédito de contas a receber de clientes que não estão vencidos é avaliada periodicamente. Os saldos entre partes relacionadas representam um risco de crédito irrelevante.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contas a receber de clientes (partes relacionadas) A vencer	211	214
	<u>211</u>	<u>214</u>

#### 8 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento têm o seu valor recuperável revisado periodicamente, sendo que em 31 de dezembro de 2022, não houve a necessidade de constituição de provisão para perdas, tendo seu valor justo estimado em R\$ 69.461.

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificações</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	16.712	10.481	27.193
Adição	528	-	528
Depreciação	-	(562)	(562)
Transferência de grupos	167	(167)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>17.407</u>	<u>9.752</u>	<u>27.159</u>
Adição	420	-	420
Depreciação	-	(559)	(559)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>17.827</u>	<u>9.193</u>	<u>27.020</u>

#### 9 Imobilizado

O imobilizado em andamento é constituído de modificações, ampliações e melhorias nas propriedades para investimento. Estes valores quando finalizados são adicionados ao bem.

	<u>Propriedade para investimento em Andamento</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	306
Adição	507
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>813</u>
Adição	17.543
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>18.356</u>

## R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 10 Empréstimos e financiamentos

	<u>Taxa de juros média (mensal)</u>	<u>2022</u>
<b>Circulante</b>		
Financiamento de ativo imobilizado (i)	1,48%	423
<b>Não circulante</b>		
Financiamento de ativo imobilizado (i)	1,48%	9.577
<b>Total dos empréstimos</b>		<u><u>10.000</u></u>
		10.000

<b>Ano</b>	<b>Saldo a pagar</b>
2023	423
2024	606
2025	733
2026	888
2027	1.075
2028	1.301
2029	1.576
2030	1.908
2031	1.490

(i) Cédula de crédito bancário (CCB) emitidos via Pay Cargo credor Money Plus

#### 11 Dividendos a pagar

O saldo de dividendos apurado em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 7 totalizando o montante a pagar de R\$ 4.958 (R\$ 4.951 em 31 de dezembro de 2021).

#### 12 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os saldos e transações com partes relacionadas apresentavam-se como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contas a receber – Cargolift Logística S/A	211	214
Receita de serviços – Cargolift Logística S/A	2.569	2.444

#### 13 Patrimônio líquido

##### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social permanece em R\$ 15.713 não havendo nenhuma integralização no ano.

O capital social está totalmente subscrito e integralizado, representado por 15.713.167 ações ordinárias nominativas, valor nominal, de R\$ 1,00.

##### (b) Reserva de legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

## R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações

#### Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (c) Ajuste de Avaliação Patrimonial

A Companhia reconhece nesta rubrica o efeito do custo atribuído (deemed cost) referente ao valor justo dos imóveis classificados no ativo imobilizado.

Em 2022 houve a realização da avaliação por depreciação no montante de R\$ 79 com base na vida útil dos bens avaliados, resultando no valor residual de R\$ 12.103 (R\$ 12.182 em 31 de dezembro de 2021).

#### (d) Dividendos

Aos acionistas são destinados dividendos mínimos obrigatórios de 1% do resultado de cada exercício, depois de constituída a reserva legal de 5% do lucro líquido até o limite de 20% do capital social integralizado.

Em 2022 a administração propôs o pagamento de dividendos mínimos sobre o lucro líquido do exercício no montante de R\$ 7 e não propôs dividendos complementares.

#### (e) Juros sobre capital próprio

A Companhia adota o procedimento de registrar os juros creditados aos acionistas, calculados nos termos da Lei 9.249/95, no resultado na rubrica “despesas financeiras”, conforme determina a legislação fiscal. Entretanto, para fins de divulgação das demonstrações financeiras, os juros sobre o capital próprio são apresentados a débito de lucros acumulados, tratamento semelhante à distribuição de dividendos.

Os juros sobre o capital próprio estão sujeitos a uma taxa de imposto de renda de 15%, exceto para os calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP).

Em 31 de dezembro de 2022, o valor apurado referente a juros sobre o capital próprio é de R\$ 770 (e R\$ 0,00 em 2021), sendo pagos em 31/03/2022 o montante de R\$ 191, em 31/05/2022 o montante de R\$ 143, em 29/07/2022 o montante de R\$ 192, em 30/09/2022 o montante de R\$ 130 e em 30/11/2022 o montante de R\$ 114.

### 14 Receita operacional líquida

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Receita bruta	2.831	2.537
Impostos sobre vendas	(262)	(93)
<b>Receita líquida</b>	<b>2.569</b>	<b>2.444</b>

### 15 Custos e despesas por natureza

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Depreciação	(480)	(482)
Imposto predial territorial urbano	(113)	(103)
Gastos com manutenção predial	(72)	(72)
Segurança e vigilância	(92)	(84)
Doações (i)	(307)	(474)
Outras despesas operacionais	(200)	(87)
	<b>(1.264)</b>	<b>(1.302)</b>
Custos dos serviços prestados	(757)	(741)
Gerais e Administrativas	(507)	(561)
	<b>(1.264)</b>	<b>(1.302)</b>

(i) Doações ao Instituto Novas Histórias para o desenvolvimento de projetos no terceiro setor.

## R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações

#### Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 16 Resultado financeiro

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas bancárias	(17)	(1)
	<u>(17)</u>	<u>(1)</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Aplicações financeiras	712	401
	<u>712</u>	<u>401</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<u>695</u>	<u>400</u>

### 17 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto sobre a renda representa a soma do imposto a pagar. O imposto a pagar baseia-se no lucro presumido. Abaixo o resumo da apuração do imposto de renda e da contribuição social:

	<u>2021</u>
Receita operacional bruta	2.537
Percentual de presunção	32%
Base de cálculo – IR e CS	812
Acréscimo – rendimentos financeiros e outros	401
Base de cálculo – IR e CS após acréscimo	1213
Cálculo IRPJ 15%	182
Cálculo IRPJ 10% adicional	97
Cálculo CSLL 9%	109
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>388</u>

A partir de 01 de janeiro de 2022, a empresa passou a apurar seus impostos pelo Lucro Real

	<u>2022</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social - das operações continuadas	2.000
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e contribuição social - %	34%
IRPJ e CSLL calculados às alíquotas nominais	(680)
Efeito da dedução dos juros sobre o capital próprio	262
Doações (Dízimos)	(104)
Outras (adições) e exclusões	24
	<u>182</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(498)</u>

### 18 Cobertura de seguros (não auditado)

A Companhia possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimita-los, contratando no mercado, coberturas compatíveis com seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela Administração, para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

\* \* \*