

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

---

**ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A.**

**CNPJ Nº 13.025.862/0001-10**

**RELATÓRIO ANUAL DA ADMINISTRAÇÃO**

Senhores Acionistas,

Em conformidade com a legislação e as disposições estatutárias em vigor, submetemos a apreciação de V.Sas., para exame e deliberação, o relatório de atividades da ECIA AMERICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A, juntamente com as suas demonstrações contábeis encerradas em 31/12/2022, compostas do balanço patrimonial e das respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, as quais revelam a situação patrimonial e financeira da ECIA AMERICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A em 31/12/2022. Os referidos documentos e demais relatórios complementares encontram-se arquivados na sede da ECIA AMERICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A, juntamente com todas as demais informações/documentação de suporte. RJ, 22/08/2023.

**INFORMAMOS AOS ACIONISTAS QUE A AGO PARA APROVAÇÃO DAS CONTAS  
DE 2022 SERÁ REALIZADA NO DIA 11/09/2023 AS 9H NA SEDE DA SOCIEDADE**

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

**Balanço Patrimonial**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
(Em milhares de reais)

	Nota	2022	2021
<b><u>ATIVO</u></b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa		1.661	1.325
Contas a receber			
Locação de imóveis		5.735	5.060
Imóveis vendidos		42	36
Imóveis a comercializar		19.812	20.125
Outros		40	22
		<u>27.290</u>	<u>26.568</u>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Contas a receber			
Locação de imóveis		31	95
Imóveis vendidos		161	192
Partes relacionadas		2.278	2.405
Depósitos judiciais		2.222	2.060
		<u>4.692</u>	<u>4.752</u>
<b>Investimento</b>			
Propriedades para investimento		129.836	137.187
		<u>134.528</u>	<u>141.939</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u>161.818</u>	<u>168.507</u>

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

**Balço Patrimonial**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
(Em milhares de reais)

	Nota	2022	2021
<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>			
<b>Circulante</b>			
Impostos e contribuições a recolher		140	139
Provisão para imposto de renda e contribuição social		965	867
Obrigações trabalhistas		77	249
Retenções contratuais		-	61
Outros		224	-
		<u>1.406</u>	<u>1.316</u>
<b>Não circulante</b>			
Resultado de exercícios futuros		627	1.051
Partes relacionadas		29.387	29.847
Provisão para contingências		2.968	2.243
		<u>32.982</u>	<u>33.141</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	4	100.910	100.910
Reservas de lucros		26.520	33.140
		<u>127.430</u>	<u>134.050</u>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>161.818</u>	<u>168.507</u>

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

## Demonstração do Resultado Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais)

	2022	2021
<b>Receita líquida</b>	44.869	32.870
<b>Despesas operacionais</b>		
Despesas administrativas e gerais	( 12.550 )	( 11.630 )
Constituição da provisão para contingências	( 725 )	-
	<u>( 13.728 )</u>	<u>( 11.678 )</u>
<b>Lucro antes do resultado financeiro, impostos e contribuições</b>	31.594	21.240
<b>Resultado financeiro</b>	66	( 187 )
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição sobre o lucro</b>	31.660	21.053
Imposto de renda	( 2.923 )	( 2.414 )
Contribuição social sobre o lucro líquido	( 1.062 )	( 880 )
	<u>( 3.985 )</u>	<u>( 3.294 )</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>27.675</u>	<u>17.759</u>
<b>Quantidade de ações</b>	<u>100.910.000</u>	<u>100.910.000</u>
<b>Lucro líquido por ação do capital social - em reais</b>	<u>0,27</u>	<u>0,18</u>

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, em função da mesma constituir-se somente do resultado do exercício.

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

(Em milhares de reais)

Descrição	Capital Social	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	100.910	3.215	39.059	143.484
Lucro líquido do exercício	-	-	17.759	17.759
Distribuição de lucros	-	-	( 27.193 )	( 27.193 )
Constituição de reserva de lucros	-	905	( 905 )	-
Constituição de reserva de lucros	-	29.036	( 29.036 )	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	100.910	33.140	-	134.050
Lucro líquido do exercício	-	-	27.675	27.675
Distribuição de lucros	-	-	( 34.295 )	( 34.295 )
Compensação com a reserva de lucros	-	( 6.620 )	6.620	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	100.910	26.520	-	127.430

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

## Demonstração dos Fluxos de Caixa (Em milhares de reais)

	2022	2021
<b>Atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido do exercício</b>	27.675	17.759
Depreciação	7.351	7.351
<b>Lucro líquido do exercício ajustado</b>	35.026	25.110
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>		
Contas a receber	( 586 )	2.772
Imóveis a comercializar	313	564
Outros	( 18 )	( 4 )
Partes relacionadas	127	195
Depósitos judiciais	( 162 )	( 72 )
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>		
Impostos e contribuições a recolher	1	26
Obrigações trabalhistas	( 172 )	( 22 )
Parcelamento de impostos	-	( 1.040 )
Provisão para imposto de renda e contribuição social	98	
Créditos de acionistas	-	267
Partes relacionadas	( 460 )	( 1.750 )
Retenções contratuais	( 61 )	-
Resultado de exercícios futuros	( 424 )	235
Provisão para contingências	725	72
Outros	224	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	34.631	26.544
<b>Atividades de financiamento</b>		
Distribuição de lucros	( 34.295 )	( 27.193 )
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	( 34.295 )	( 27.193 )
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	336	( 649 )
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	1.325	1.974
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	1.661	1.325

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

## **NOTA 1 - INFORMAÇÕES GERAIS**

A ECIA Américas Serviços e Construções S/A (doravante denominada Ecia Américas) é uma sociedade anônima de capital fechado, fundada em 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ e que tem por objetivo a participação em outras companhias e consórcios em geral; a intermediação de negócios em geral; a exploração das atividades de locação e administração de imóveis próprios, de bens móveis, de condomínios prediais, de estacionamento; a exploração de atividade de indústria da construção civil e serviços de engenharia; a compra e venda de imóveis em geral; e a incorporação de imóveis e loteamentos.

## **NOTA 2 - BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis da Ecia Américas são de responsabilidade de sua administração e foram elaboradas e estão sendo apresentadas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na lei nº 6.404/76, com as alterações das leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09 e as orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, vigentes em 31 de dezembro de 2022 e normas específicas da legislação fiscal, inerentes ao ramo de atividade da companhia, consoante as práticas contábeis descritas na nota 3.

A emissão destas demonstrações contábeis foi aprovada pela diretoria da Ecia Américas em 30 de março de 2023.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de estimativas contábeis, baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis.

Itens significativos sujeitos a essas premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, a provisão para o imposto de renda e contribuição social, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A companhia revisa anualmente suas estimativas e premissas.

## **NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

### **a) Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais que é a moeda funcional da companhia e também a sua moeda de apresentação.

### **b) Apuração do resultado**

O resultado é apurado segundo o regime de competência, exceto quanto ao resultado nas vendas a prazo de unidades imobiliárias, que é registrado inicialmente no grupo de resultado de exercícios futuros, como receita e custo de exercícios futuros das unidades vendidas, e que são reconhecidas no resultado do exercício proporcionalmente ao montante da venda recebido.

As receitas de coparticipação são registradas inicialmente no grupo de resultado de exercícios futuros e são reconhecidas no resultado do exercício de acordo com o efetivo recebimento.

### **c) Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem os saldos de caixa, dos depósitos bancários livres à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um risco insignificante de mudança de valores que são registradas pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

### **d) Contas a receber por locação de imóveis**

As contas a receber por locação de imóveis são referentes aos aluguéis de lojas e quiosques, e estão demonstradas aos valores de realização. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base nos créditos vencidos há mais de dois anos.

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

---

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

## **e) Contas a receber por venda de imóveis**

As contas a receber por venda de imóveis estão demonstradas ao valor dos títulos representativos dos créditos, acrescido de juros e atualização monetária contratuais, calculados até a data do balanço. Não obstante as garantias reais dessas contas, a sociedade, adota a prática de constituir provisão para créditos de liquidação duvidosa, com base nos créditos vencidos há mais de dois anos.

## **f) Imóveis a comercializar**

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição ou de construção.

## **g) Propriedades para investimento**

Demonstradas ao custo de aquisição e/ou de construção. A depreciação dos imóveis é calculada segundo o método linear à taxa anual de 4%.

## **h) Demais ativos circulantes e não circulantes**

Estão demonstrados ao valor de custo ou de realização, acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e das variações monetárias auferidas até a data do balanço.

## **i) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus principais 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 estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2022, nossa revisão revelou que os principais ativos da companhia estão avaliados ao valor justo, não havendo, portanto, necessidade de constituição de provisão para deterioração.

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

## **j) Passivos circulantes e não circulantes**

Demonstrados a valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço.

## **k) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são apurados trimestralmente, segundo o regime de lucro presumido. Estes tributos são calculados com base nas leis tributáveis, vigentes na data do balanço, e reconhecidos na demonstração do resultado.

## **l) Passivos contingentes**

Passivos contingentes são reconhecidos observando os seguintes critérios: I) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda remota, não são provisionados e nem divulgados; II) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda possível, não são provisionados, porém, são divulgados nas notas explicativas; e III) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda provável, são provisionados em montante considerado pela Administração e seus assessores jurídicos suficiente para cobrir os desembolsos de caixa futuros.

A companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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. 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.

Os encargos trabalhistas e as contribuições apurados e recolhidos pela companhia, bem como as declarações de rendimentos estão sujeitos à revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais, em prazos prescricionais variáveis.

# ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

---

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

## **NOTA 4 – CAPITAL SOCIAL**

O capital social está constituído por 100.910.000 ações, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

## **NOTA 5 - SEGUROS**

As propriedades para investimentos que corresponde ao shopping center denominado “Américas Shopping”, estão suportadas por seguros contratados seguindo a orientação que considera a natureza e o grau de riscos de sinistros, em valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

## **NOTA 6 - EVENTOS SUBSEQUENTES**

De 31 de dezembro de 2022, até a data de emissão deste relatório, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

**Otávio Azevedo de Araujo** - Diretor

**Renato Carlos N. Lopes** - Contador – CRC/RJ 078.846/O-7