

**BRACOM RIO IMOBILIÁRIA S.A.**  
**(ANTERIORMENTE DENOMINADA BRACOM VEÍCULOS E PEÇAS S.A)**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

**BRACOM RIO IMOBILIÁRIA S.A**  
**(ANTERIORMENTE DENOMINADA BRACOM VEÍCULOS E PEÇAS S.A)**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

**CONTEÚDO**

Relatório dos auditores independentes

Relatório da Administração

QUADRO 1 – Balanço patrimonial

QUADRO 2 – Demonstração do resultado para o exercício findo

QUADRO 3 – Demonstração do resultado abrangente para o exercício findo

QUADRO 4 – Demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo

QUADRO 5 – Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo

Notas explicativas às demonstrações financeiras

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
RELATÓRIO MG – 2024/018**

**Aos Acionistas e Administradores da  
BRACOM RIO IMOBILIÁRIA S.A.  
RIO DE JANEIRO – RJ**

## **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BRACOM RIO IMOBILIARIA S.A (ANTERIORMENTE DENOMINADA BRACOM VEÍCULOS E PEÇAS S.A) (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BRACOM RIO IMOBILIARIA S.A (ANTERIORMENTE DENOMINADA BRACOM VEÍCULOS E PEÇAS S.A) em 31 de dezembro de 2023, 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 “Responsabilidades 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.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações 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, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas 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 de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão 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 às 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 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.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- 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.

Belo Horizonte, 29 de fevereiro de 2024



**Gilberto Galinkin**

Contador CRC MG - 035.718/O-8

**Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes**

CRC MG - 005.455/O-1

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO DA BRACOM RIO IMOBILIARIA S/A.**

### **Senhores Acionistas**

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação dos Senhores Acionistas as demonstrações contábeis e notas explicativas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, acompanhadas do Relatório de Opinião dos Auditores Independentes. A Diretoria coloca-se à disposição dos Prezados Acionistas para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

### **1 - Declaração de revisão das demonstrações contábeis e do relatório de opinião dos auditores independentes pelos diretores**

Pelo presente relatório, os Diretores da Bracom Rio Imobiliaria S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Campos dos Goytacazes - RJ, à Rua Rocha Leão, 74/96, Bairro, Parque Leopoldina, inscrita no CNPJ sob nº 32.179.822/0001- 78 ("Bracom"), para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("Instrução"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, e
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no Relatório dos Auditores Independentes emitido pela Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações contábeis referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

### **2 - Agradecimentos**

Agradecemos aos Senhores acionistas a confiança em nós depositada; aos nossos funcionários pelo trabalho e a competência no desempenho de suas funções e aos nossos fornecedores e parceiros pelo apoio e confiança.

Campos dos Goytacazes (RJ), 22 de fevereiro de 2024.

**Diretores:**

**RONALD TAVARES COSTA SILVA**

**JOSE CARLOS MONTEIRO**

QUADRO 1 (Página 1)

BRACOM RIO IMOBILIARIA S.A.  
CNPJ: 32.179.822/0001-78  
NIRE: 33300304631

BALANÇO PATRIMONIAL  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
(Em R\$)

	Notas Explicativas	31/12/2023	31/12/2022
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	15.344	2.103.349
Adiantamentos	5	-	1.250.000
Impostos a recuperar		28.415	40.487
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>43.759</b>	<b>3.393.836</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>			
Depósitos judiciais	6	12.665	-
Propriedade para investimentos	7	50.462.204	47.003.346
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>50.474.869</b>	<b>47.003.346</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>50.518.628</b>	<b>50.397.182</b>

**QUADRO 1 (Página 2)****BRACOM RIO IMOBILIARIA S.A.****CNPJ: 32.179.822/0001-78****NIRE: 33300304631****BALANÇO PATRIMONIAL  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
(Em R\$)**

	<b>Notas Explicativas</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores de consumo	<b>8</b>	4.248	5.478
Empréstimos e financiamentos	<b>9</b>	5.240.493	2.953.446
Obrigações trabalhistas	<b>10</b>	25.165	35.435
Tributos a recolher	<b>11</b>	168.805	20.907
Outras obrigações	<b>12</b>	43	-
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>5.438.754</b>	<b>3.015.266</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	<b>9</b>	7.878.131	10.135.960
Tributos Diferidos	<b>13</b>	1.156.683	1.167.463
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>9.034.814</b>	<b>11.303.423</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	<b>14.a</b>	21.941.303	21.941.303
Reserva estatutária	<b>14.c</b>	7.692.514	7.692.514
Reserva legal	<b>14.d</b>	2.335.385	2.335.385
Ajustes de avaliações patrimoniais	<b>14.e</b>	2.239.100	2.273.237
Lucros acumulados	<b>14.f</b>	1.836.758	1.836.054
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>36.045.060</b>	<b>36.078.493</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>50.518.628</b>	<b>50.397.182</b>



**QUADRO 2****BRACOM RIO IMOBILIARIA S.A.**  
CNPJ: 32.179.822/0001-78  
NIRE: 33300304631**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em R\$)**

	Notas Explicativas	31/12/2023	31/12/2022
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>			
Receita operacional líquida	15.a	4.043.410	1.359.435
Custos com depreciação	7	(1.041.142)	(44.916)
Lucro bruto		<b>3.002.268</b>	<b>1.314.519</b>
Despesas administrativas	15.b	(773.163)	(830.958)
Outras receitas operacionais líquidas	15.c	34.335	6.477
Lucro operacional antes dos resultados financeiros		<b>2.263.440</b>	<b>490.038</b>
Receitas financeiras	16	40.556	12.627
Despesas financeiras	16	(1.870.112)	(253.152)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		<b>(1.829.556)</b>	<b>(240.525)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>433.884</b>	<b>249.513</b>
( - ) Contribuição Social		(127.614)	(19.930)
( - ) Imposto de Renda		(330.483)	(31.889)
<b>Lucro do período proveniente de operações continuadas</b>		<b>(24.213)</b>	<b>197.694</b>
<b>Operações Descontinuadas</b>			
Prejuízo do período proveniente de operações descontinuadas	1.1b	-	(70.841)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>(24.213)</b>	<b>126.853</b>
<b>Atribuível a:</b>			
Acionista controlador		(12.909)	67.628
Participação dos não controladores		(11.304)	59.225
		<b>(24.213)</b>	<b>126.853</b>

**QUADRO 3****BRACOM RIO IMOBILIARIA S.A.****CNPJ: 32.179.822/0001-78****NIRE: 33300304631****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA O EXERCÍCIO****EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022****(Em R\$)**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>(24.213)</b>	<b>126.853</b>
<b>Resultados Abrangentes</b>		
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total do Resultado Abrangente do Exercício</b>	<b><u>(24.213)</u></b>	<b><u>126.853</u></b>
<b>Atribuível a:</b>		
Acionista controlador	(12.909)	67.628
Participação dos não controladores	(11.304)	59.225
	<b><u>(24.213)</u></b>	<b><u>126.853</u></b>

**QUADRO 4****BRACOM RIO IMOBILIARIA S.A.****CNPJ: 32.179.822/0001-78****NIRE: 33300304631****DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA****EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022****(Em R\$)**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>A - PROVENIENTES DAS OPERAÇÕES:</b>		
Lucro líquido do exercício	(24.213)	197.694
Lucro do período proveniente de operações descontinuadas	-	(70.841)
Depreciação/amortização	1.041.142	44.916
<b>( = ) LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO</b>	<b>1.016.929</b>	<b>171.769</b>
<b>B - ACRÉSCIMOS/DECRÉSCIMOS NOS ATIVOS E PASSIVOS:</b>		
Pelo (aumento) diminuição do contas a receber	-	200.667
Pelo (aumento) diminuição de outros créditos	12.072	(1.510.290)
Pelo (aumento) diminuição da conta de estoques	-	329.364
Pelo (aumento) diminuição da conta de despesas antecipadas	-	(11.473)
Pelo (aumento) diminuição do realizável a longo prazo	(12.665)	26.972
Pelo aumento (diminuição) da conta de fornecedores	(1.230)	(173.319)
Pelo aumento (diminuição) da conta de financiamento fábrica	-	990.331
Pelo aumento (diminuição) do contas a pagar	137.671	(850.620)
Pelo aumento (diminuição) de outros valores - passivo não circulante	-	279.492
<b>( = ) TOTAL DOS ACRÉSCIMOS/DECRÉSCIMOS NOS ATIVOS E PASSIVOS</b>	<b>135.848</b>	<b>(718.876)</b>
<b>( = ) CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>1.152.777</b>	<b>(547.107)</b>
<b>2 - DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Caixa baixado por cisão	-	(476.396)
Pela aquisição de propriedades para investimentos	(3.250.000)	(647.901)
<b>( = ) CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(3.250.000)</b>	<b>(1.124.297)</b>
<b>3 - DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Aumento (redução) de empréstimo e financiamento - passivo não circulante	2.287.047	3.482.427
Aumento (redução) de empréstimo e financiamento - passivo circulante	(2.257.829)	10.135.960
Pagamento de lucros aos sócios	(20.000)	(10.000.000)
<b>( = ) CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>9.218</b>	<b>3.618.387</b>
<b>4 - AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(2.088.005)</b>	<b>1.946.983</b>
<b>5 - DEMONSTRAÇÃO DO AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
<b>I. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO</b>	<b>2.103.349</b>	<b>156.366</b>
<b>II. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO</b>	<b>15.344</b>	<b>2.103.349</b>
<b>AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>(2.088.005)</b>	<b>1.946.983</b>

**QUADRO 5**

**BRACOM RIO IMOBILIARIA S.A.**  
**CNPJ: 32.179.822/0001-78**  
**NIRE: 33300304631**

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em R\$)**

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Estatutária	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Resultado líquido do exercício	Lucros Acumulados Exercício Anteriores	Total
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>22.010.441</b>	<b>2.325.500</b>	<b>7.692.514</b>	<b>2.307.373</b>	-	<b>11.667.388</b>	<b>46.003.216</b>
Cisão parcial em 31 de março de 2022	(69.138)	-	-	-	-	6.781	(62.357)
Ajustes de avaliação patrimoniais	-	-	-	(44.917)	-	44.917	-
Amortização tributos diferido	-	-	-	10.781	-	-	10.781
Resultado de operações continuadas	-	-	-	-	197.694	-	197.694
Resultado de operações descontinuadas	-	-	-	-	(70.841)	-	(70.841)
Reserva legal	-	9.885	-	-	(9.885)	-	-
Distribuição aos acionistas	-	-	-	-	(116.968)	(9.883.032)	(10.000.000)
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>21.941.303</b>	<b>2.335.385</b>	<b>7.692.514</b>	<b>2.273.237</b>	-	<b>1.836.054</b>	<b>36.078.493</b>
Ajustes de avaliação patrimoniais	-	-	-	(44.917)	-	44.917	-
Amortização tributos diferido	-	-	-	10.780	-	-	10.780
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	(24.213)	-	(24.213)
Amortização de prejuízo	-	-	-	-	24.213	(24.213)	-
Distribuição aos acionistas	-	-	-	-	-	(20.000)	(20.000)
<b>Saldo em 31.12.2023</b>	<b>21.941.303</b>	<b>2.335.385</b>	<b>7.692.514</b>	<b>2.239.100</b>	-	<b>1.836.758</b>	<b>36.045.060</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
(Em reais)

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A **BRACOM RIO IMOBILIARIA S/A.**, (“**BRACOM RIO IMOBILIARIA**” ou “**Companhia**”), anteriormente denominada **BRACOM VEÍCULOS E PEÇAS S/A**, inscrita no CNPJ 32.179.822/0001-78 com sede na cidade do Campos dos Goytacazes – RJ. A Companhia é controlada pela J. L. BRAZ PARTICIPAÇÕES S/A.

**1.1 OPERAÇÕES DESCONTINUADAS**

Em 17 de março de 2022 em assembleia geral extraordinária, foi aprovada a proposta de cisão parcial da Companhia, e incorporação da parcela cindida pela Bracom Macaé Veículos S/A., inscrita no CNPJ 44.339.153/0001-33 com sede na cidade de Macaé – RJ, descontinuando, portanto, a atividade de concessionária de veículos da Ford Motor Company Brasil Ltda.

**2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 22 de fevereiro de 2024.

**2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e a legislação em vigor.

**2.2. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

**2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, moeda funcional da Companhia.

**2.4. Uso de estimativas e julgamentos**

Em conformidade com as normas contábeis vigentes, a administração da Companhia é requerida a fazer julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores apresentados em ativos, passivos, receitas e despesas.

**3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS**

As políticas contábeis, abaixo detalhadas, estão sendo aplicadas de maneira linear em todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

**a) Apuração do resultado**

Foi adotado o regime de competência dos exercícios para elaboração das demonstrações financeiras e apuração dos resultados.

**b) Caixa e equivalentes de caixa**

Os itens de caixa e equivalentes de caixa são inicialmente reconhecidos pelo seu valor justo, sendo posteriormente avaliados pelo custo amortizado com base na taxa de juros efetiva da operação. Os riscos de mercado envolvendo essas aplicações são insignificantes.

**c) Instrumentos financeiros**

A Companhia opera com instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes de caixa, incluindo aplicações financeiras de liquidez imediata, duplicatas a receber e contas a pagar.

**d) Clientes e terceiros**

Estão refletidas pelo valor presente estimado de realização. A estimativa de perda do valor recuperável é estabelecida quando há evidência objetiva de que a Companhia não irá arrecadar os valores devidos.

**e) Propriedade para Investimentos**

Os investimentos da Companhia são avaliados pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável (impairment), se houver.

**f) Demais passivos circulantes e não circulantes**

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

**g) Fornecedores**

Os saldos a pagar a fornecedores são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial. E empréstimos estão atualizados pela variação monetária e juros incorridos até a data do encerramento do exercício. Os custos de transação incorridos registrados são mensurados ao custo amortizado e reconhecidos no resultado utilizando o método de taxa de juros efetiva.

**h) Imposto de renda e contribuição social**

A companhia foi optante pelo Lucro Presumido como regime de tributação, determinando assim as bases de cálculos do Imposto de Renda (IRPJ) e da Contribuição Social (CSLL), em conformidade à legislação em vigor.

#### i) **Receitas financeiras e despesas financeiras**

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas com base no método da taxa de juros efetiva.

#### j) **Outros passivos financeiros**

Outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, são inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação.

### **4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa, incluem caixa e equivalentes de caixa que são representados por disponibilidades em moeda nacional, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são remuneradas com base em percentuais da variação do certificado de depósitos interfinanceiros (CDI), cujo vencimento das operações, na data da efetiva aplicação, seja igual ou inferior a 90 dias e apresente risco insignificante de mudança de valor justo.

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bancos	15.344	2.103.349
<b>Total</b>	<b>15.344</b>	<b>2.103.349</b>

### **5. ADIANTAMENTOS**

O saldo do exercício de 2022 refere-se a adiantamento para aquisição de imóvel, que foi incorporado as propriedades para investimentos em 2023.

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Adiantamentos	-	1.250.000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.250.000</b>

### **6. DEPOSITOS JUDICIAIS**

Os valores em ações judiciais sobre questões tributárias, trabalhistas e cíveis, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais como segue:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Trabalhista	12.665	-
<b>Total</b>	<b>12.665</b>	<b>-</b>

## 7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS

A movimentação do imobilizado no período findo em 31 de dezembro de 2023 está resumida da seguinte forma:

Movimentação das propriedades para investimento					
	2022	2023			
Descrição	Saldo Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	Saldo Líquido
Terrenos	22.183.471	2.500.000	-	-	24.683.471
Terrenos (a)	-	2.000.000	-	-	2.000.000
Prédios e Benfeitorias	24.819.875	-	-	(1.041.142)	23.778.733
<b>Total</b>	<b>47.003.346</b>	<b>4.500.000</b>	-	<b>(1.041.142)</b>	<b>50.462.204</b>

(a) - A companhia adquiriu terreno em Angra dos Reis, em procedimento de inventario, no valor de R\$2.000.000,00, com pagamento através de depósito judicial e aguarda liberação do processo para efetuar a escritura do imóvel

As depreciações/amortizações dos exercícios de 2023 e 2022 estão assim demonstradas:

Descrição	2023	2022
Despesas com depreciações	1.041.142	325.774
<b>Total</b>	<b>1.041.142</b>	<b>325.774</b>

## 8. FORNECEDORES

Os fornecedores de bens ou serviços dos exercícios de 2023 e 2022 estão assim demonstrados:

Descrição	2023	2022
Fornecedores de consumo	4.248	5.478
<b>Total</b>	<b>4.248</b>	<b>5.478</b>

## 9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos, inicialmente, quando do recebimento dos recursos. Em seguida, os empréstimos e financiamentos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis").

2023					2022
Vencimento Principal	Instituição	Circulante	Não Circulante	Total	Total
2024	Recreio Veículos S/A	1.184.082	-	1.184.082	-
2024	Banco Itaú S/A	4.056.411	7.878.131	11.934.542	13.089.406
<b>Total</b>		<b>5.240.493</b>	<b>7.878.131</b>	<b>13.118.624</b>	<b>13.089.406</b>

a) A Companhia não contratou nos exercícios findos em 31/12/2023 e 31/12/2022 financiamentos com cláusulas restritivas ("Covenants").



## 10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Valores de obrigações trabalhistas e previdenciárias estando assim demonstrados:

Descrição	2023	2022
Salários	1.412	5.808
Provisões de férias e encargos	22.108	26.753
Encargos – FGTS/INSS/Sindical	1.645	2.874
<b>Total</b>	<b>25.165</b>	<b>35.435</b>

## 11. TRIBUTOS A RECOLHER

Valores de obrigações tributárias referentes aos impostos federais, estaduais e municipais, estando assim demonstrados:

Descrição	2023	2022
Federais - PIS/COFINS/IRRF	17.830	20.903
Federais - IRPJ/CSLL	150.975	-
Municipais - ISS a recolher	-	4
<b>Total</b>	<b>168.805</b>	<b>20.907</b>

## 12. OUTRAS OBRIGAÇÕES - PASSIVO CIRCULANTE

Valores a pagar relativos às demais obrigações estando assim demonstrados:

Descrição	2023	2022
Plano Mega	19	-
Bradesco Vida e Previdência S/A	24	-
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>-</b>

## 13. OUTRAS OBRIGAÇÕES – PASSIVO NÃO CIRCULANTE

Valores relativos aos parcelamentos de tributos federais, tributos estaduais, tributos diferidos e outras contas estando assim demonstrados:

Descrição	2023	2022
Impostos diferidos IRPJ/CSLL s/ avaliações patrimoniais	1.156.683	1.167.463
<b>Total</b>	<b>1.156.683</b>	<b>1.167.463</b>

## 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A **BRACOM RIO IMOBILIARIA S/A.**, foi transformada em Sociedade anônima de capital fechado em 31 de julho de 2012. Dessa forma a Companhia mantém o saldo de lucros acumulados do exercício de 2004 até 31/12/2012 e destina os resultados a partir do exercício de 2013.

**a) Capital Social**

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social está representado por:

<b>Sócios</b>	<b>Valor R\$</b>	<b>Qtde de Ações</b>	<b>Percentual (%)</b>
- J.L. Braz Participações S.A.	11.697.413,00	11.697.413	53,3123
- Bráulio Braz Participações S.A.	4.663.514,00	4.663.514	21,2545
- G.T. Braz Participações S.A.	2.928.901,00	2.928.901	13,3488
- D.A. Tambasco Participações S.A.	2.651.475,00	2.651.475	12,0844
<b>Total</b>	<b>21.941.303,00</b>	<b>21.941.303</b>	<b>100</b>

**b) Dividendos sobre lucros:**

Movimentação:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
No início do exercício	-	-
Provisionado no exercício	20.000	10.000.000
Pago no exercício	(20.000)	(10.000.000)
<b>No fim do exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**c) Reserva estatutária:**

Valor constituído no ano de 2023 em consonância ao artigo 26, inciso II, do estatuto da sociedade.

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reserva estatutária	7.692.514	7.692.514
<b>Total</b>	<b>7.692.514</b>	<b>7.692.514</b>

**d) Reserva legal:**

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, limitada 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 capital.

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reserva legal	2.335.385	2.335.385
<b>Total</b>	<b>2.335.385</b>	<b>2.335.385</b>

**e) Ajustes de avaliações patrimoniais:**

Referem-se às avaliações de terrenos e prédios e benfeitorias.

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ajustes de avaliações patrimoniais	2.239.100	2.273.237
<b>Total</b>	<b>2.239.100</b>	<b>2.273.237</b>

**f) Lucros acumulados:**

Lucros acumulados do exercício de 2004 até 31/12/2012.

Descrição	2023	2022
Lucros acumulados	1.836.758	1.836.054
<b>Total</b>	<b>1.836.758</b>	<b>1.836.054</b>

**15. DEMONSTRAÇÕES DAS RECEITAS LÍQUIDAS, CUSTOS, DESPESAS E OUTRAS RECEITAS:**

**a) Receitas líquidas e volumes de vendas de veículos:**

Produziram os seguintes efeitos reconhecidos em resultado:

Departamentos	2023	2022
Receita de aluguéis	4.197.000	1.498.000
<b>( = ) Receita bruta</b>	<b>4.197.000</b>	<b>1.498.000</b>
( - ) PIS	(27.352)	(24.717)
( - ) COFINS	(126.238)	(113.848)
<b>( - ) Impostos</b>	<b>(153.590)</b>	<b>(138.565)</b>
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>4.043.410</b>	<b>1.359.435</b>

**b) Despesas administrativas:**

Composição:

Descrição	2023	2022
Pessoal (salários, benefícios, encargos e pró-labore)	160.417	95.642
Provisão de férias, 13ºsalários e encargos sociais	45.442	47.590
Seguros diversos	2.127	338
Aluguéis e locações	-	80
Despesas com comunicação	3.593	2.398
Despesas com manutenção	4.992	653
Serviços prestados por pessoas físicas e jurídicas	121.655	87.380
Materiais de consumo	74	90
Água e energia elétrica	29.756	48.208
Outros impostos e taxas	347.833	498.828
Vale transporte e PAT	12.894	17.259
Processamento de dados	36.659	20.244
Despesas diversas	7.721	12.248
<b>Total</b>	<b>773.163</b>	<b>830.958</b>

### c) Outras receitas operacionais:

Receitas oriundas de lucros recebidos, reversões de despesas e recuperações de impostos.

Descrição	2023	2022
Reversões de provisões de folhas de pagamentos	-	2.591
Reversão de despesas operacionais	28.392	227
Receitas de créditos PIS/COFINS	-	3.659
Receitas diversas	5.943	-
<b>Total</b>	<b>34.335</b>	<b>6.477</b>

## 16. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro das movimentações dos instrumentos financeiros não derivativos, que incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas, produziram os seguintes efeitos reconhecidos em resultado:

Descrição	2023	2022
Descontos obtidos	-	956
Variação monetária ativa	7.647	-
Receitas financeiras	5.252	11.671
Receitas de aplicações financeiras	27.657	-
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>40.556</b>	<b>12.627</b>
Juros s/ empréstimos bancários	(1.807.623)	(246.738)
Juros s/ empréstimos de mútuos	(62.054)	-
Juros e despesas financeiras	(435)	(6.414)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(1.870.112)</b>	<b>(253.152)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(1.829.556)</b>	<b>(240.525)</b>

## 17. DEMANDAS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVAS

A Companhia é parte em ações judiciais na esfera cível, trabalhista e tributária e em processos tributários ainda na esfera administrativa, para os quais a expectativa de perda é possível. Neste contexto, sua Administração, lastreada na avaliação de seus consultores jurídicos considera ter sólido embasamento jurídico que fundamente os procedimentos adotados para a sua defesa.

## 18. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

### Estimativa de valor justo

Os principais instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar, empréstimos e financiamentos, cujos valores contábeis aproximavam-se valores justos.

## **Fatores de risco financeiro**

### **a) Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros**

Não há ativos ou passivos significativos com incidência de juros. O resultado e os fluxos de caixa operacionais da Companhia são, substancialmente, independentes das mudanças nas taxas de juros do mercado, haja visto a concentração dos financiamentos em Banco próprio da fábrica da qual a Companhia é concessionária.

### **b) Risco de crédito**

O risco de crédito decorre de depósitos e aplicações em instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber de clientes em aberto.

O principal fator de risco de crédito que afeta o negócio é a concessão de crédito aos clientes. Para minimizar as possíveis perdas com inadimplência, a Companhia não efetua financiamentos diretos aos seus clientes, sendo os mesmos intermediados por instituições financeiras de boa reputação, existindo natural diluição de riscos de realização de contas a receber de clientes com consequente minimização de perdas individuais.

### **RONALD TAVARES COSTA SILVA**

Diretor

CPF/MF sob o n°: 066.444.386-95

### **JOSÉ CARLOS MONTEIRO**

Diretor

CPF/MF sob o n°: 332.681.856-49

### **JOAO VICTOR GOULART ZANON**

Contador

CRC/RJ-112915/O-0

CPF/MF sob o n°: 094.801.137-83