



JCA-5 - Patrimônio e Participações S.A.

CNPJ nº 08.117.388/0001-17

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31/12/2023 E 2022 (valores expressos em milhares de reais-R\$, exceto quando indicado de outro modo)

Balancos Patrimoniais				Demonstração dos Resultados		
Ativo	Nota	2023	2022	Notas	2023	2022
Circulantes						
Caixa e equivalentes de caixa	4	4	3			
Aplicação financeira	5	46	14.328			
Impostos a recuperar	6	1.295	944			
Estoques	7	15.428	15.428			
Contas a receber com partes relacion.	8	14.804	4.385			
Total dos ativos circulantes		31.577	35.088			
Não circulantes						
Patrimônio líquido						
Capital social				11	925	24.036
Lucros / (prejuízos) acumulados					1.277	(18.361)
Total do patrimônio líquido					2.202	5.675
Total dos passivos e PL					31.577	35.088
Total dos ativos		31.577	35.088			
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido						
	Nota	Capital social	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido	
Saldos em 31/12/2021		24.036	-	(19.277)	4.759	
Lucro do exercício		-	-	916	916	
Saldos em 31/12/2022		24.036	-	(18.361)	5.675	
Red. por absorção de prejuízo	11	(18.361)	-	18.361	-	
Redução de capital	11	(4.750)	-	-	(4.750)	
Reserva legal	11	-	64	(64)	-	
Lucro do exercício		-	-	1.277	1.277	
Saldos em 31/12/2023		925	64	1.213	2.202	
Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras						
1. Contexto operacional: A JCA-5 - Patrimônio e Participações S.A. ("JCA-5" ou "Companhia"), foi constituída em 07/07/2006, está domiciliada em Rio de Janeiro, tendo seu escritório localizado na Rua Victor Civita, 77, Bloco 1, Sala 602, Barra da Tijuca. Para atender os propósitos societários, a Companhia tem por objeto social a prática das seguintes atividades: a) Participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista, independente da sua atividade; b) Administração de bens próprios; c) Compra e venda de imóveis próprios; e d) Incorporação imobiliária. O prazo de duração da sociedade é indeterminado. A Autonomy Investimentos Ltda., no exercício de 2006, adquiriu um terreno localizado na região da Barra da Tijuca na cidade do Rio de Janeiro o qual está destinado para a construção de um complexo multiuso de aproximadamente 201.430 m ² . No exercício de 2007 este terreno foi objeto de integralização na controlada JCA-5 Patrimônio e Participações S.A., entidade responsável por desenvolver o empreendimento. Em dezembro de 2010 a Companhia firmou um contrato no qual parte do terreno foi objeto de promessa de permuta mediante a entrega de uma área construída privativa mínima de 30% da área total privativa do empreendimento a ser realizado por uma empresa de incorporação imobiliária. Em 2011 e 2012 foram efetuadas novas propostas para o empreendimento e as matrículas foram desmembradas e remembradas novamente com metragens diferentes. Uma permuta foi realizada em abril de 2013 com a matrícula 1 onde um empreendimento de lajes corporativas está sendo desenvolvido em 30% do terreno desta matrícula e em troca o parceiro está parado devido a problemas financeiros do parceiro de negócios e existe um processo em andamento contra a seguradora para que a JCA-5 receba o valor do seguro para continuar a obra. Em agosto de 2018 a Companhia recebeu R\$ 29.368 referente a parte não reclamada do processo de seguro de obra. Em dezembro de 2021, por meio de sucessão quotas, a JCA-5, transferiu para a Empresa Encke Empreendimentos Imobiliários Ltda., através de uma cisão parcial, o projeto CERJ localizado no Rio de Janeiro. Os valores cindidos correspondem aos 3 lotes de terrenos do "CERJ", denominação atribuída aos Lotes 2, 3 e 4 do PAL 48002, todos situados na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, freguesia de Jacarepaguá na Capital do Estado do Rio de Janeiro. 2. Base de preparação das demonstrações financeiras: 1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2. Base de mensuração: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando mencionado ao contrário, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. 3. Moeda funcional e de apresentação: As demonstrações financeiras da Sociedade são mensuradas usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Sociedade atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras da Sociedade foram elaboradas tendo como moeda funcional e de apresentação o real (R\$). 4. Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") requer que a Administração da Sociedade se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos, os passivos, as receitas e as despesas. As principais estimativas contábeis referem-se à vida útil dos bens do ativo imobilizado, das propriedades para investimento e dos itens do intangível e à constituição da provisão para riscos legais. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. A Sociedade revisa suas estimativas e premissas anualmente. 3. Principais práticas contábeis: A Sociedade observa o princípio contábil da competência para o registro de suas transações, combinado ainda com os seguintes aspectos: a) Caixa e equivalentes de caixa: Representados por contas bancárias disponíveis. Os equivalentes de caixa são investimentos com vencimento inferior a três meses a contar da data de contratação, constituídos de títulos de alta liquidez conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor. Os saldos estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento do exercício. Estão representadas nas Notas Explicativas nº 4. b) Aplicação financeira: As aplicações financeiras registradas no ativo circulante são instrumentos financeiros avaliados ao valor justo pelo resultado. c) Estoques: Representadas por terrenos e edifícios mantidos para venda futura no curso normal das suas atividades, as propriedades foram registradas ao valor de custo; porém, conforme determinado pela IAS 2, foi realizada para fins de divulgação a avaliação ao valor justo por meio de avaliação efetuada por uma entidade especializada independente. d) Receita: As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência. A receita de alugueis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos de acordo com o pronunciamento contábil nº 6 e normas internacionais de relatório financeiro 16 ("IFRS 16") - Arrendamentos, levando em consideração o reajuste contratual. Outras receitas relacionadas aos contratos de alugueis têm o mesmo tratamento contábil. e) Redução ao valor recuperável ("Impairment"): As propriedades para investimento, os bens do imobilizado e do intangível são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, nesse caso definido pelo valor em uso do ativo, utilizando a metodologia de fluxo de caixa descontado, essa perda é reconhecida no resultado do exercício. Para o exercício findo em dezembro de 2023 não identificamos indícios de provisão para redução ao valor recuperável para as propriedades para investimento. f) Instrumentos financeiros: Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Sociedade for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado. g) Ativos financeiros: Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado. Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros. Classificação de ativos financeiros: A Sociedade deve classificar ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao (1) custo amortizado, ao (2) valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao (3) valor justo por meio do resultado com base tanto no modelo de negócios da entidade para a gestão dos ativos financeiros; quanto nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro. Custo amortizado: O ativo financeiro deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Valor justo por meio do resultado: O ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio do resultado, a menos que seja mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Entretanto, a entidade pode						