

**MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A**

**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.**

***MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A***

***CNPJ: 30.549.641/0001-60***

***Demonstrações Contábeis e Notas Explicativas em  
31 de dezembro de 2023***

**MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A****Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.****Relatório da Diretoria****Senhores acionistas.**

Em atendimento ao que determina a legislação pertinente, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações contábeis acompanhadas das notas explicativas, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

**BALANÇO PATRIMONIAL**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.873.713	1.082.616	3.281.201	2.135.229
Contas a receber	5	901.034	837.134	1.585.933	1.472.535
Adiantamentos		-	-	100	106
Outros créditos a receber		5.500	5.500	-	-
Dividendos a receber		519.802	496.926	-	-
		<b>3.300.049</b>	<b>2.422.176</b>	<b>4.867.234</b>	<b>3.607.870</b>
<b>Não circulante</b>					
Propriedades para Investimento	7	39.203.537	39.203.537	80.023.189	80.023.189
Participações Permanentes	6	44.098.922	43.769.339	-	-
Intangível		-	-	3.600.000	3.600.000
		<b>83.302.459</b>	<b>82.972.876</b>	<b>83.623.189</b>	<b>83.623.189</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>86.602.508</b>	<b>85.395.052</b>	<b>88.490.423</b>	<b>87.231.059</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores	8	20.193	19.438	31.450	29.532
Obrigações fiscais e sociais	9	321.182	297.953	551.157	510.031
Dividendos a pagar	10	4.480.438	4.082.687	4.565.353	4.152.050
Adiantamentos		20	-	20	-
		<b>4.821.833</b>	<b>4.400.078</b>	<b>5.147.980</b>	<b>4.691.613</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>4.821.833</b>	<b>4.400.078</b>	<b>5.147.980</b>	<b>4.691.613</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	11	78.499.655	78.499.655	78.499.655	78.499.655
Reserva Legal	12	3.281.020	2.495.319	3.281.020	2.495.319
Participações de acionistas não controladores		-	-	1.561.768	1.544.472
		<b>81.780.675</b>	<b>80.994.974</b>	<b>83.342.443</b>	<b>82.539.446</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>81.780.675</b>	<b>80.994.974</b>	<b>83.342.443</b>	<b>82.539.446</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>86.602.508</b>	<b>85.395.052</b>	<b>88.490.423</b>	<b>87.231.059</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A****Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>					
Receita de locações		10.812.408	10.045.606	19.031.189	17.670.415
		<b>10.812.408</b>	<b>10.045.606</b>	<b>19.031.189</b>	<b>17.670.415</b>
(-) Deduções da receita bruta					
Impostos s/ receitas		(394.653)	(366.665)	(694.637)	(644.971)
		<b>(394.653)</b>	<b>(366.665)</b>	<b>(694.637)</b>	<b>(644.971)</b>
<b>Receita líquida</b>		<b>10.417.755</b>	<b>9.678.941</b>	<b>18.336.552</b>	<b>17.025.444</b>
<b>Lucro bruto</b>		<b>10.417.755</b>	<b>9.678.941</b>	<b>18.336.552</b>	<b>17.025.444</b>
Despesas administrativas		(145.695)	(176.380)	(309.039)	(338.568)
Resultado da equivalencia patrimonial		6.591.651	6.106.292	-	-
<b>Resultado antes rec. Desp financeiras</b>		<b>6.445.956</b>	<b>5.929.912</b>	<b>(309.039)</b>	<b>(338.568)</b>
<b>Lucro operacional</b>		<b>16.863.711</b>	<b>15.608.853</b>	<b>18.027.513</b>	<b>16.686.876</b>
Receitas financeiras	13	5.112	4.516	9.349	9.778
Despesas financeiras	13	(589)	(2.250)	(1.873)	(7.751)
<b>Despesas (receitas) financeiras líquidas</b>		<b>4.523</b>	<b>2.266</b>	<b>7.476</b>	<b>2.027</b>
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>		<b>16.868.234</b>	<b>15.611.119</b>	<b>18.034.989</b>	<b>16.688.903</b>
Imposto de Renda	14	(842.343)	(780.674)	(1.426.044)	(1.317.157)
Contribuição social	14	(311.883)	(289.683)	(548.988)	(509.714)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>15.714.008</b>	<b>14.540.762</b>	<b>16.059.957</b>	<b>14.862.032</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	Capital Social	Reservas	Lucros acumulados	Total do Patrimônio Líquido	Acionistas não controladores	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>78.499.655</b>	<b>1.768.281</b>	-	<b>80.267.936</b>	<b>1.528.443</b>	<b>81.796.379</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	14.540.762	14.540.762	306.337	14.847.099
Transf. Reserva Legal	-	727.038	(727.038)	-	-	-
Dividendos pagos e a pagar	-	-	(13.813.724)	(13.813.724)	(290.308)	(14.104.032)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>78.499.655</b>	<b>2.495.319</b>	-	<b>80.994.974</b>	<b>1.544.472</b>	<b>82.539.446</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	15.714.008	15.714.008	324.900	16.038.908
Transf. Reserva Legal	-	785.701	(785.701)	-	-	-
Dividendos pagos e a pagar	-	-	(14.928.307)	(14.928.307)	(307.604)	(15.235.911)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>78.499.655</b>	<b>3.281.020</b>	-	<b>81.780.675</b>	<b>1.561.768</b>	<b>83.342.443</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

## Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

### DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	16.868.234	15.611.119	18.034.989	16.688.903
Resultado de equivalencia patrimonial	(6.591.651)	(6.106.292)	-	-
<b>Variações no capital circulante</b>				
Contas a receber	(63.900)	(76.518)	(113.398)	(134.598)
Outros Creditos a Receber	-	(3.000)	-	-
Adiantamentos	-	15.801	6	16.342
Fornecedores	755	923	1.918	1.805
Obrigações fiscais e sociais	23.229	27.863	41.126	48.538
Outras Obrigações	20	-	20	-
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(1.154.226)	(1.070.357)	(1.975.032)	(1.826.871)
Dividendos pagos	(14.530.556)	(13.414.841)	(14.843.657)	(13.705.188)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(5.448.095)</b>	<b>(5.015.302)</b>	<b>1.145.972</b>	<b>1.088.931</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Dividendos recebidos	6.239.192	5.776.133	-	-
Propriedade para Investimentos	-	(408.819)	-	(408.819)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<b>6.239.192</b>	<b>5.367.314</b>	<b>-</b>	<b>(408.819)</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>791.097</b>	<b>352.012</b>	<b>1.145.972</b>	<b>680.112</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.082.616	730.604	2.135.229	1.455.117
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.873.713	1.082.616	3.281.201	2.135.229
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>791.097</b>	<b>352.012</b>	<b>1.145.972</b>	<b>680.112</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

### 1 – Contexto Operacional

A Meridional Imobiliária S/A, fundada em 2018 sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, é uma companhia especializada em compra e venda de imóveis próprios, além de oferecer a locação de imóveis próprios, localizada no município de Vitória, ES, na Rua Henrique Novaes, nº 88, Sala 605, do bairro Centro, com o CEP 29.010-490. Inscrita no CNPJ nº 30.549.641/0001-60.

### 2 – Base de Elaboração e Apresentação

As Demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico. A preparação das demonstrações em conformidade com a legislação em vigor, requer o

## **MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A**

### **Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.**

uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da empresa no processo de aplicação das políticas contábeis.

### **3 – Políticas Contábeis Adotadas**

#### **3.1. Apresentação das Demonstrações Contábeis**

As demonstrações contábeis da Companhia (controladora) e consolidado, findas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão expressas em reais e foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, especialmente aquelas determinadas na Resolução nº 2016/NBCTG1000 (R1) de 01 de novembro de 2016, do Conselho Federal de Contabilidade – CFC que alterou a resolução 1255 de 17 de dezembro de 2009 aprovando a NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, que geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

A Demonstração do Resultado Abrangente não está sendo apresentada em razão da inexistência de valores que se enquadrem como outros resultados abrangentes.

#### **3.2. Apuração do Resultado**

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, e é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurado de forma confiável.

#### **3.3. Estimativas e Julgamentos contábeis**

A preparação de demonstrações financeiras em conformidade com as referidas normas requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis, todavia, áreas ou situações de maior complexidade que requerem maior nível de julgamento ou estimativas significativas para as demonstrações financeiras.

#### **3.4. Classificação Circulante e Não Circulante**

Os ativos e passivos no balanço patrimonial são classificados como circulante quando mantidos principalmente para negociação e quando se espera realiza-los dentro de 12 meses após o período de divulgação. Os demais ativos e passivos são classificados como não circulante.

## **MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A**

### **Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.**

#### **3.5. Continuidade**

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações contábeis e a administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da empresa de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 meses.

#### **3.6. Moeda Funcional e Moeda de Apresentação**

Os Itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua (“a moeda funcional”). As demonstrações contábeis estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da empresa, e também, a moeda de apresentação.

#### **3.7. Ativos Financeiros**

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: (i) mantidos para negociação e (ii) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

##### **3.7.1 Mantidos para Negociação**

Os ativos financeiros mantidos para negociação têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo.

#### **3.8. Provisões para perdas por impairment em ativos não financeiros, exceto estoques**

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos que possam indicar perda de seu valor recuperável, sendo constituída provisão para perda com ajuste, quando necessário, do valor líquido ao valor recuperável.

#### **3.9. Provisões**

São reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente legal ou implícita como resultado de eventos passados, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar uma obrigação legal. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

## MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

### Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

#### 3.10. Passivo Contingente

Passivos contingentes são obrigações possíveis que resultam de eventos passados e cuja existência será confirmada apenas pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros incertos não totalmente sob controle da entidade. Os passivos contingentes não são registrados contabilmente, entretanto são divulgadas em nota explicativa, a menos que seja remota a possibilidade de uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos.

#### 3.11. Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram elaboradas em conformidade com os critérios de consolidação previstos pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, abrangendo as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas diretas, conforme quadro a seguir:

<b>Controladas</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Praia da Costa Participações Imobiliárias S/A	92,32%	92,32%
São Francisco Participações Imobiliárias S/A	98,67%	98,67%
São Luiz Imobiliária S/A	94,15%	94,15%
São Mateus Imobiliária S/A	96,74%	96,74%

Na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas, foram utilizadas demonstrações encerradas na mesma data-base, eliminando os investimentos na proporção da participação da investidora nos patrimônios líquidos e nos resultados das controladas, os saldos ativos e passivos e as receitas e despesas e lucros não realizados decorrentes de operações entre as Companhias.

#### 4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Incluem os montantes disponíveis em aplicações financeiras, que são representadas por investimentos temporários de liquidez imediata (até 90 dias), registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, com riscos insignificantes de mudança em seu valor de mercado ou de realização.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aplicações de Liquidez Imediata	1.873.713	1.082.616	3.281.201	2.135.229
<b>Total</b>	<b>1.873.713</b>	<b>1.082.616</b>	<b>3.281.201</b>	<b>2.135.229</b>

#### 5. Contas a Receber

## MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

### Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Refere-se a alugueis a receber dos imóveis relativos ao período de dezembro/2023.

## 6. Participações Permanentes

As participações societárias apresentadas no balanço patrimonial da Companhia, são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, o investimento é inicialmente reconhecido pelo custo e posteriormente ajustado pelo reconhecimento da participação atribuída a Companhia dos ativos líquidos da investida.

As Companhias controladas (todas com controle direto) incluídas na consolidação das demonstrações contábeis estão demonstradas a seguir com os seguintes percentuais:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Praia da Costa Participações Imobiliarias S/A	92,32%	92,32%
São Francisco Participações Imobiliarias S/A	98,67%	98,67%
São Luiz Imobiliaria S/A	94,15%	94,15%
São Mateus Imobiliaria S/A	96,74%	96,74%

## 7. Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. Os imóveis objeto dessa rubrica são oriundos do processo de cisão ocorrido no Grupo Meridional de Saúde a custo histórico e estão registrados conforme quadro a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Edificações	15.407.547	15.407.547	55.166.654	55.166.654
Terrenos	23.795.990	23.795.990	24.856.535	24.856.535
<b>Total de propriedades para investimentos</b>	<b><u>39.203.537</u></b>	<b><u>39.203.537</u></b>	<b><u>80.023.189</u></b>	<b><u>80.023.189</u></b>

## 8. Fornecedores

São reconhecidos e registrados na data da aquisição de bens ou serviços de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até 12 meses. Caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecedores	20.193	19.438	31.450	29.532
<b>Total</b>	<b><u>20.193</u></b>	<b><u>19.438</u></b>	<b><u>31.450</u></b>	<b><u>29.532</u></b>
Circulante	20.193	19.438	31.450	29.532
Não circulante	-	-	-	-

## MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

### 9. Obrigações Fiscais, Sociais

O saldo dos impostos fiscais e sociais a recolher no passivo, são provenientes do faturamento juntos a locação de imóveis, apurado conforme o regime de tributação de Lucro Presumido.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
COFINS a recolher	27.031	25.114	47.578	44.176
CSLL a recolher	77.979	72.451	137.276	127.483
IRPJ a recolher	210.315	194.947	355.994	328.802
PIS a recolher	5.857	5.441	10.309	9.570
<b>Total</b>	<b>321.182</b>	<b>297.953</b>	<b>551.157</b>	<b>510.031</b>

### 10. Dividendos a Pagar

Corresponde a parcela de lucro não distribuído sujeita a aprovação da assembleia.

### 11. Capital Social

O capital social em 31 de dezembro de 2023, totalmente integralizado, é de R\$ 78.499.655 (setenta e oito milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, e seiscentos e cinquenta e cinco reais); dividido em ações nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

### 12. Reserva Legal

A reserva legal em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 3.281.020 (três milhões, duzentos e oitenta e um mil, e vinte reais). Calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social, de acordo com a Lei nº 6.404/76.

### 13. Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Receita Financeiras</b>				
Rendimento Aplicação Financeira	5.112	4.516	9.349	9.778
	<b>5.112</b>	<b>4.516</b>	<b>9.349</b>	<b>9.778</b>
<b>Despesa Financeiras</b>				
Despesa c/Tarifas Bancarias	(589)	(2.250)	(1.873)	(7.751)
	<b>(589)</b>	<b>(2.250)</b>	<b>(1.873)</b>	<b>(7.751)</b>
<b>Total Resultado financeiro líquido</b>	<b>4.523</b>	<b>2.266</b>	<b>7.476</b>	<b>2.027</b>

### 14. Imposto de Renda e Contribuição Social

## **MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A**

### **Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.**

A Companhia apura o imposto de renda e contribuição social pelo regime de lucro presumido, sendo as bases de cálculo apurados a razão de 32% sobre a receita bruta, bem como 100% sobre outras receitas. Sobre as referidas bases de cálculo, aplicam-se as alíquotas regulares de respectivo imposto de renda e contribuição social, de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a base de cálculo excedente a R\$ 240.000,00, e 9%, respectivamente.

#### **15. Provisão para Contingências**

A provisão para processos judiciais é reconhecida quando, com base na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações, e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança.

A companhia não é parte em processos judiciais de natureza civil, trabalhista, previdenciária e/ou tributários, não havendo nenhuma provisão a ser reconhecida ou divulgada em notas explicativas.

#### **16. Redução ao Valor recuperável de Ativos**

Conforme previsto na seção 11 e 27 da NBC TG 1000(R1) os instrumentos financeiros básicos e os itens classificados como investimentos, imobilizado e intangível, devem ser avaliados pelo critério de custo menos redução ao valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia (Controladora) mantinha como instrumentos financeiros básicos os saldos de caixa e equivalentes de caixa R\$ 1.873.713 (em 31 de dezembro de 2022 – R\$ 1.082.616). Tendo em vista a característica destes instrumentos financeiros básicos, não existem evidências de que estejam avaliados por valores que superem o seu valor recuperável.

No tocante aos bens classificados como investimentos, imobilizado e intangível, considerando o fato que se referem a ativos exclusivamente corporativos, não existem indícios de desvalorização destes ativos que implique em reconhecimentos de perdas por redução ao seu valor recuperável.

#### **17. Eventos Subsequentes**

Não ocorreram até a presente data quaisquer outros eventos que pudessem alterar de forma significativa as demonstrações contábeis, bem como as operações da companhia.

**MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A**

**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.**

**Vitória/ES, 31 de Dezembro de 2023**

MERIDIONAL IMOBILIARIA S/A  
Antonio Alves Benjamim Neto  
CPF 508.918.556-53  
Diretor Presidente

ADE SERVIÇOS CONTÁBEIS E DIGITAÇÕES LTDA  
Klay Fabiani Toniato  
Contador - CRC-ES 113610