

**SÃO LUIZ IMOBILIARIA S.A**

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

***SÃO LUIZ IMOBILIARIA S.A***

***CNPJ: 30.549.650/0001-51***

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

**SÃO LUIZ 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	2023	2022
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	75.065	41.770
Contas a receber	5	68.490	63.540
		<b>143.555</b>	<b>105.310</b>
<b>Não circulante</b>			
Propriedades para Investimento	6	1.821.052	1.821.052
		<b>1.821.052</b>	<b>1.821.052</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.964.607</b>	<b>1.926.362</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores	7	1.586	1.450
Obrigações fiscais e sociais	8	18.860	17.065
Lucros e Dividendos a pagar	9	46.606	45.340
		<b>67.052</b>	<b>63.855</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>67.052</b>	<b>63.855</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	10	1.744.259	1.744.259
Reserva de capital		1	1
Reserva Legal	11	153.295	118.247
		<b>1.897.555</b>	<b>1.862.507</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.897.555</b>	<b>1.862.507</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>1.964.607</b>	<b>1.926.362</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**SÃO LUIZ IMOBILIARIA S.A**  
**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

	Nota	2023	2022
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>			
Receita de locações		821.879	762.481
		<b>821.879</b>	<b>762.481</b>
(-) Deduções da receita bruta			
Impostos s/ receitas		(29.998)	(27.831)
		<b>(29.998)</b>	<b>(27.831)</b>
<b>Receita líquida</b>		<b>791.881</b>	<b>734.650</b>
<b>Lucro bruto</b>		<b>791.881</b>	<b>734.650</b>
Despesas administrativas		(25.439)	(26.528)
<b>Resultado antes rec. Desp financeiras</b>		<b>(25.439)</b>	<b>(26.528)</b>
<b>Lucro operacional</b>		<b>766.442</b>	<b>708.122</b>
Receitas financeiras	12	212	164
Despesas financeiras	12	(190)	(1.036)
<b>Despesas (receitas) financeiras líquidas</b>		<b>22</b>	<b>(872)</b>
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>		<b>766.464</b>	<b>707.250</b>
Imposto de Renda	13	(41.805)	(37.036)
Contribuição social	13	(23.690)	(21.973)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>700.969</b>	<b>648.241</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	Capital Social	Reservas	Resultado Período	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.744.259</b>	<b>85.836</b>	-	<b>1.830.095</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	648.241	648.241
Transf. Reserva Legal	-	32.412	(32.412)	-
Distribuição de lucros	-	-	(577.244)	(577.244)
Lucros e dividendos a pagar	-	-	(38.585)	(38.585)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.744.259</b>	<b>118.248</b>	-	<b>1.862.507</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	700.969	700.969
Transf. Reserva Legal	-	35.048	(35.048)	-
Distribuição de lucros	-	-	(629.329)	(629.329)
Lucros e dividendos a pagar	-	-	(36.592)	(36.592)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>1.744.259</b>	<b>153.296</b>	-	<b>1.897.555</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**SÃO LUIZ IMOBILIARIA S.A**  
**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	766.464	707.250
<b>Variações no capital circulante</b>		
Contas a receber	(4.950)	(5.808)
Fornecedores	136	122
Obrigações fiscais e sociais	1.795	1.656
Imposto de renda e contribuição social	(65.495)	(59.009)
Dividendos Pagos	(664.655)	(616.228)
Outras Obrigações	-	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>33.295</b>	<b>27.983</b>
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquida</b>	<b>33.295</b>	<b>27.983</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	41.770	13.787
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	75.065	41.770
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquida</b>	<b>33.295</b>	<b>27.983</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

### **1 – Contexto Operacional**

A São Luiz 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 30.549.650/0001-51.

### **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 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**

## **SÃO LUIZ IMOBILIARIA S.A**

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

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

As demonstrações contábeis da Companhia, 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.

#### **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

## **SÃO LUIZ IMOBILIARIA S.A**

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

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 às 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.

#### **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 LUIZ IMOBILIARIA S.A

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

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.

#### 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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aplicações de Liquidez Imediata	75.065	41.770
<b>Total</b>	<b><u>75.065</u></b>	<b><u>41.770</u></b>

#### 5. Contas a Receber

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

#### 6. Propriedades para investimentos

Os investimentos apresentados no balanço patrimonial da Companhia, são avaliados pelo método de custo, deduzidos de provisão para perda. O custo de aquisição é o valor efetivamente despendido na transação, e incluídos como parte do custo todos os gastos incrementáveis necessários à colocação do ativo em condição de efetivo uso.

O ativo de investimento corresponde ao acervo cindido de Edificações e Terrenos, que foram avaliados ao custo histórico resultante da cisão do Hospital São Luiz S/A, que segue demonstrado:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Edificações	1.549.418	1.549.418
Terrenos	271.634	271.634
<b>Total de propriedades para investimentos</b>	<b><u>1.821.052</u></b>	<b><u>1.821.052</u></b>

#### 7. 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.

## SÃO LUIZ IMOBILIARIA S.A

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecedores	1.586	1.450
<b>Total</b>	<b>1.586</b>	<b>1.450</b>
Circulante	1.586	1.450
Não circulante	-	-

### 8. 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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
COFINS a recolher	2.055	1.906
CSLL a recolher	5.921	5.495
IRPJ a recolher	10.439	9.251
PIS a recolher	445	413
<b>Total</b>	<b>18.860</b>	<b>17.065</b>

### 9. Dividendos a Pagar

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

### 10. Capital Social

O capital social em 31 de dezembro de 2023, totalmente integralizado, é de R\$ 1.744.259 (Um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e nove reais), dividido em ações no valor nominal 1,00 (um real) cada uma.

### 11. Reserva Legal

A reserva legal em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 153.295 (Cento e dezoito mil, duzentos e quarenta e sete reais e onze centavos). 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.

### 12. Resultado Financeiro

## SÃO LUIZ IMOBILIARIA S.A

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

<b>Receita Financeiras</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rendimento Aplicação Financeira	212	164
	<b>212</b>	<b>164</b>
<b>Despesa Financeiras</b>		
Despesa c/Tarifas Bancarias	(190)	(1.036)
	<b>(190)</b>	<b>(1.036)</b>
<b>Total Resultado financeiro líquido</b>	<b>22</b>	<b>(872)</b>

### 13. Imposto de Renda e Contribuição Social

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.

### 14. 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.

### 15. 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 mantinha como instrumentos financeiros básicos os saldos de caixa e equivalentes de caixa R\$ 75.065 (em 31 de dezembro de 2022 – R\$ 41.770). 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.

**SÃO LUIZ IMOBILIARIA S.A**

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

**16. 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.

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

SÃO LUIZ IMOBILIÁRIA S/A  
Antonio Alves Benjamim Neto  
CPF 508.918.556-53  
Diretor Presidente

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