

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.**

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

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**  
**SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.**  
São José-SC

**Opinião com ressalvas**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.** e suas controladas (“Consolidado”), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, sujeito aos efeitos dos itens mencionados na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individual e consolidado para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Base para opinião com ressalvas**

. Conforme nota explicativa nº 7, a Companhia possui registrado como propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$ 37.548.582 (R\$ 37.124.343 em 2022). Para o exercício de 2023 a Companhia optou em não realizar o reconhecimento da avaliação destas propriedades pelo seu valor justo, não atendendo o item 55 do Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível mensurar os efeitos do valor justo das propriedades para investimento ao final deste exercício.

. Conforme nota explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui registrado o valor de R\$ 1.265.833 (R\$ 1.446.540 em 2022) decorrente de Ativos Biológicos de sua controlada Zita Agro Florestal Ltda. No exercício de 2023, a controlada optou em não realizar a avaliação destes Ativos Biológicos pelo seu valor justo, não atendendo o item 12 do Pronunciamento Técnico CPC 29 – Ativo Biológico e Produto Agrícola. Em decorrência desse

assunto, não nos foi possível mensurar os efeitos do valor justo das propriedades para investimento ao final deste exercício.

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 individuais e Consolidadas". Somos independentes em relação à entidade, 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 com ressalvas.

## **Outros assuntos**

### **. Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 comparativas:**

As demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022 apresentadas comparativamente foram auditadas por nós, conforme relatório com modificação sobre ausência de avaliação do valor justo das propriedades para investimento e ativo biológico emitido em 17 de março de 2023.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Empresa 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estejam 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 individuais e consolidadas, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Entidade 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo, e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Florianópolis (SC), 20 de março de 2024.

**MURILO CÉSAR KLEIN**  
Contador CRC (SC) nº 030.755/0-5

**Martine**   
AUDITORES **MARTINELLI AUDITORES**  
CRC (SC) nº 001.132/O-9

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.

**BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**

(Em Reais)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	25.122.810	17.667.744	26.957.402	19.735.359
Contas a Receber	5	44.351.792	10.065.140	45.164.504	10.376.128
Estoques	6	113.871.701	141.573.587	152.950.845	165.057.894
Adiantamentos		33.862	161.248	59.176	161.248
Outros Créditos		-	133.775	262.948	304.585
Despesas Antecipadas		202.443	84.916	208.113	84.916
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>183.582.608</b>	<b>169.686.410</b>	<b>225.602.988</b>	<b>195.720.130</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
<b>Realizável a Longo Prazo</b>					
Contas a Receber de Clientes	5	41.382.703	20.029.509	41.382.703	21.133.658
Estoques	6	84.707.593	83.700.465	96.741.251	90.372.870
Partes Relacionadas	16	15.139.039	15.151.358	15.139.039	15.151.034
Depósitos Judiciais	18	309.188	198.110	309.188	198.110
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>		<b>141.538.523</b>	<b>119.079.442</b>	<b>153.572.181</b>	<b>126.855.672</b>
<b>Propriedades para Investimento</b>	7	<b>37.548.582</b>	<b>37.124.343</b>	<b>37.548.582</b>	<b>37.124.343</b>
<b>Ativo Biológico</b>	8	-	-	<b>1.265.833</b>	<b>1.446.540</b>
<b>Investimento</b>	9	<b>133.681.550</b>	<b>116.064.071</b>	<b>77.957.037</b>	<b>78.788.839</b>
<b>Imobilizado</b>	10	<b>43.285.397</b>	<b>42.877.975</b>	<b>52.236.298</b>	<b>51.536.702</b>
<b>Intangível</b>	11	-	-	<b>1.264.565</b>	<b>1,264.565</b>
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>		<b>356.054.052</b>	<b>315.145.831</b>	<b>323.844.496</b>	<b>297.016.661</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>539.636.660</b>	<b>484.832.241</b>	<b>549.447.484</b>	<b>492.736.791</b>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.

**BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**

(Em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	12	363.389	878.828	1.179.879	1.239.148
Obrigações Sociais e Trabalhistas	13	332.866	921.331	1.148.127	1.247.157
Obrigações Tributárias	14	1.499.864	736.456	1.589.514	800.572
Outras Obrigações	15	5.923	7.625.761	1.965.923	8.787.639
Provisão para Garantia de Obra		67.173	17.431	67.173	17.431
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>2.269.215</b>	<b>10.179.807</b>	<b>5.950.616</b>	<b>12.091.947</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Partes Relacionadas	16	19.640.364	6.812.121	19.640.364	6.812.121
Tributos Diferidos	17	25.062.435	20.954.338	27.577.183	23.561.632
Provisão para Contingências	18	775.732	794.577	775.732	794.982
Depósitos e Cauções		215.696	199.613	215.696	199.613
Provisão para Garantia de Obra		86.351	50.801	86.351	50.801
Receitas Diferidas		-	793.682	-	793.682
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>		<b>45.780.578</b>	<b>29.605.132</b>	<b>48.295.326</b>	<b>32.212.831</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital Social	19a	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Ajustes de Avaliação Patrimonial	19d	38.752.454	38.932.382	38.752.454	38.932.382
Reserva de Lucros		252.834.413	206.114.920	252.834.413	206.114.920
<b>Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas da controladora</b>		<b>491.586.867</b>	<b>445.047.302</b>	<b>491.586.867</b>	<b>445.047.302</b>
<b>Patrimônio Líquido atribuído aos não controladores</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.614.675</b>	<b>3.384.711</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>491.586.867</b>	<b>445.047.302</b>	<b>495.201.542</b>	<b>448.432.013</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>539.636.660</b>	<b>484.832.241</b>	<b>549.447.484</b>	<b>492.736.791</b>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**

(Em Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Receita Operacional Líquida</b>	20	118.368.289	31.935.714	119.562.560	33.933.500
(-) Custos dos Produtos e Serviços Vendidos		(33.080.561)	(8.169.611)	(33.392.357)	(8.708.536)
<b>Lucro Bruto</b>		<b>85.287.728</b>	<b>23.766.103</b>	<b>86.170.203</b>	<b>25.224.964</b>
<i>Despesas Operacionais</i>					
Despesas Administrativas		(9.291.787)	(8.891.044)	(10.768.750)	(9.872.704)
Despesas Comerciais		(4.537.431)	(1.555.159)	(4.537.431)	(1.595.159)
Despesas Tributárias		(907.290)	(838.965)	(919.318)	(863.795)
Equivalência patrimonial	9	671.290	4.503.490	1.364.915	5.160.208
Outras Receitas (Despesas)	21	109.832	821.634	77.128	(259.416)
<b>Total das Despesas Operacionais</b>		<b>(13.955.386)</b>	<b>(5.960.044)</b>	<b>(14.783.456)</b>	<b>(7.430.866)</b>
<b>Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>		<b>71.332.342</b>	<b>17.806.059</b>	<b>71.386.747</b>	<b>17.794.098</b>
Receitas Financeiras	22	3.544.719	4.556.525	3.789.359	4.805.677
Despesas Financeiras	22	(17.424)	(18.627)	(20.315)	(27.532)
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		<b>74.859.637</b>	<b>22.343.957</b>	<b>75.155.791</b>	<b>22.572.243</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	17	(5.491.829)	(2.955.909)	(5.536.250)	(2.913.237)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>69.367.808</b>	<b>19.388.048</b>	<b>69.619.541</b>	<b>19.659.006</b>
<b>Atribuído a:</b>					
Participação da Controladora				69.367.808	19.388.048
Participação dos Não Controladores				251.733	270.958
<b>Lucro por ação</b>	23	<b>0,35</b>	<b>0,10</b>		

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE**

(Em Reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>69.367.808</b>	<b>19.388.048</b>	<b>69.619.541</b>	<b>19.659.006</b>
<b>Outros Resultados Abrantes</b>	-	-	-	-
<b>Total dos Resultados Abrangentes</b>	<b>69.367.808</b>	<b>19.388.048</b>	<b>69.619.541</b>	<b>19.659.006</b>
<b>Total dos Resultados Abrangentes atribuídos a:</b>				
Acionistas Controladores			69.367.808	19.388.048
Acionistas não Controladores			251.733	270.958

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S/A**  
**MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**  
 (Em Reais)

	Reserva de Lucros		Ajuste de Avaliação Patrimonial		Lucro/ (Prejuízo) Acumulado	Patrimônio Líquido dos Acionistas da Controladora	Participação dos Não Controlado- res no Patr.Liq. das Controladas	Patrimônio Líquido Total
	Capital Social	Reserva de Retenção	Lucros a Realizar	Reserva Legal				
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>200.000.000</b>	<b>147.849.573</b>	<b>44.211.682</b>	<b>2.561.879</b>	<b>-</b>	<b>433.777.336</b>	<b>3.257.659</b>	<b>437.034.995</b>
Reversão de dividendos propostos	-	5.394.921	-	-	-	5.394.921	-	5.394.921
Lucro do Exercício	-	-	-	-	19.388.048	19.388.048	270.958	19.659.006
Distribuição de Lucros	-	(10.000.000)	-	-	-	(10.000.000)	-	(10.000.000)
Realização do Custo Atribuído ao Imobilizado	-	-	-	-	187.606	(34.214)	-	(34.214)
Constituição de Reserva Legal	-	-	-	969.402	(969.402)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(3.478.789)	(3.478.789)	(143.906)	(3.622.695)
Absorção de reserva	-	28.623.973	(13.496.510)	-	(15.127.463)	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>200.000.000</b>	<b>171.868.467</b>	<b>30.715.172</b>	<b>3.531.281</b>	<b>-</b>	<b>445.047.302</b>	<b>3.384.711</b>	<b>448.432.013</b>
Reversão de dividendos propostos	-	3.478.789	-	-	-	3.478.789	-	3.478.789
Lucro do Exercício	-	-	-	-	69.367.608	69.367.608	251.733	69.619.541
Distribuição de Lucros	-	(10.000.000)	-	-	-	(10.000.000)	-	(10.000.000)
Realização do Custo Atribuído ao Imobilizado	-	-	-	-	179.928	-	-	-
Constituição de Reserva Legal	-	-	-	3.468.390	(3,468.390)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(16,307,032)	(16,307,032)	(21,769)	(16,328,801)
Absorção de reserva	-	51.297.742	(1.525.428)	-	(49,772,314)	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>200.000.000</b>	<b>216.644.998</b>	<b>29.189.744</b>	<b>6.999.671</b>	<b>-</b>	<b>491.586.867</b>	<b>3.614.675</b>	<b>495.201.542</b>

\*As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras\*.

EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**

**MÉTODO INDIRETO**

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro Líquido do Exercício	69.367.808	19.388.048	69.619.541	19.659.006
Ajustes:				
Depreciação e Amortização	416.708	494.539	468.869	535.419
Impostos Diferidos	4.108.097	(980.516)	4.015.549	(777.215)
Provisão/Reversão de Contingências	(18.845)	(91.622)	(19.250)	(93.622)
Provisão para Perdas com Clientes	12.511	(1.959.658)	12.511	(2.051.260)
Ajuste a Valor Presente	464.843	(35.362)	464.843	(64.567)
Ganho/Perda em Investimentos	(21.766)	169.349	(21.766)	-
Equivalência Patrimonial	(671.289)	(4.503.490)	(1.364.915)	(5.160.210)
Lucro Líquido do Exercício Ajustado	<b>73.658.067</b>	<b>12.481.288</b>	<b>73.175.382</b>	<b>12.047.551</b>
Contas a Receber	(56.117.200)	10.276.487	(55.514.775)	11.673.184
Estoque	26.694.758	(31.104.621)	5.738.667	(42.481.378)
Depósitos Judiciais	(111.078)	109.334	(111.078)	109.334
Outros Créditos	143.634	3.135	20.511	(36.905)
<b>(Aumento) ou Diminuição do Ativo</b>	<b>(29.389.886)</b>	<b>(20.715.665)</b>	<b>(49.866.675)</b>	<b>(30.735.765)</b>
Fornecedores	(515.439)	(954.565)	(59.270)	(782.373)
Obrigações Sociais e Trabalhistas	(588.465)	467.093	(99.030)	611.371
Obrigações Tributárias	763.408	(102.890)	788.944	(61.734)
Provisão com Garantia	85.291	(3.491)	85.291	(3.491)
Receitas Diferidas	(793.682)	793.682	(793.682)	793.682
Outras Obrigações	(7.603.755)	6.296.842	(6.805.633)	4.699.049
<b>Aumento ou (Diminuição) do Passivo</b>	<b>(8.652.642)</b>	<b>6.496.671</b>	<b>(6.883.380)</b>	<b>5.256.504</b>
<b>Total das Atividades Operacionais</b>	<b>35.615.539</b>	<b>(1.737.706)</b>	<b>16.425.327</b>	<b>(13.431.710)</b>
<b>DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>				
Adição de Propriedades para Investimento	(424.239)	(260.109)	(424.239)	(260.109)
Adição de Investimentos em Sociedades	(19.121.141)	(11.731.546)	-	-
Adições/ Baixas outros investimentos	-	299.896	-	299.896
Dividendos recebidos	2.196.718	18.000.000	2.196.718	18.000.000
Adição de Imobilizado	(830.128)	(588.229)	(1.181.320)	(630.204)
Baixa de Imobilizado	5.998	48.763	12.855	48.763
Baixa de Ativo Biológico	-	-	180.707	222.550
<b>Total das Atividades de Investimentos</b>	<b>(18.172.792)</b>	<b>5.768.775</b>	<b>784.721</b>	<b>17.680.896</b>
<b>DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>				
Varição de Empréstimos e Financiamentos	-	-	(324)	-
Realização Ajuste ao Valor Justo	-	(34.214)	-	(34.214)
Reversão de Dividendos Propostos	3.478.789	5.394.921	3.478.789	5.394.921
Partes Relacionadas	12.840.562	(1.979.429)	12.840.562	(1.979.430)
Dividendos Distribuídos	(10.000.000)	(10.000.000)	(10.000.000)	(10.000.000)
Dividendos Propostos	(16.307.032)	(3.478.789)	(16.307.032)	(3.622.695)
<b>Total das Atividades de Financiamentos</b>	<b>(9.987.681)</b>	<b>(10.097.511)</b>	<b>(9.988.005)</b>	<b>(10.241.418)</b>
<b>AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>7.455.066</b>	<b>(6.066.442)</b>	<b>7.222.043</b>	<b>(5.992.232)</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	17.667.744	23.734.186	19.735.359	25.727.591
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	25.122.810	17.667.744	26.957.402	19.735.359

\*As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.\*

## **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO** **ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS** **EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

(Em Reais exceto quando indicado de outra forma)

#### **NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL**

A Empreendimentos Imobiliários Zita S.A. é uma companhia sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Presidente Kennedy, nº 703, Campinas, São José/SC, foi constituída em 10/07/1975, registrada na JUCESC sob o NIRE 42300034304, e, com inscrição no CNPJ sob o nº 83.041.830/0001-94.

A sociedade tem por objeto principal a construção de edifícios, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra, venda e locação de imóveis próprios e holding de instituições não financeiras.

A emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela administração da Companhia em 23 de fevereiro de 2024.

#### **NOTA 2 - BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

As demonstrações individuais e consolidadas financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2023 foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com atendimento integral da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

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

##### **3.1 Demonstrações Financeiras Consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Empreendimentos Imobiliários Zita S.A. e sua controlada apresentada abaixo:

<b>Controlada</b>	<b>País</b>	<b>% de Participação</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Zita Agro Florestal Ltda	Brasil	64,47%	63,74%
Zita Incorporações Imobiliárias Ltda	Brasil	99,43%	99,15%

Os critérios adotados na consolidação são aqueles previstos na Lei nº 6.404/76 com as alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, dos quais destacamos os seguintes:

- a) Eliminação dos saldos das contas ativas e passivas decorrentes das transações entre as sociedades incluídas na consolidação;
- b) Eliminação do investimento na sociedade controlada na proporção dos seus respectivos patrimônios;
- c) Eliminação das receitas e das despesas decorrentes de negócios com as sociedades incluídas na consolidação;
- d) Padronização das políticas contábeis e dos procedimentos usados pelas sociedades incluídas nestas demonstrações financeiras consolidadas com os adotados pela controladora, com o propósito de apresentação usando bases de classificação e mensuração uniformes; e,
- e) Destaque da participação dos não controladores no patrimônio líquido e no resultado.

### **3.2 Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes**

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

### **3.3 Compensação Entre Contas**

Como regra geral, nas demonstrações financeiras, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e esta compensação reflete a essência da transação.

### **3.4 Instrumentos Financeiros**

#### **Ativos financeiros**

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: (i) ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA); (ii) custo amortizado; e (iii) ao valor justo por meio do resultado (VJR). A classificação é feita com base tanto no modelo de negócios da entidade, para o gerenciamento do ativo financeiro, quanto nas características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro.

#### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado abrangente

São ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros, e que os termos contratuais do ativo financeiro tiverem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

#### Custo amortizado

São ativos financeiros mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja mantê-los para recebimentos de fluxos de caixa contratuais. Os termos contratuais dos ativos financeiros tiveram origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

### **Passivos financeiros**

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado.

Custo amortizado

São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado usando-se o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a entidade se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a entidade se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a entidade tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (*impairment*).

### **3.5 Caixa e Equivalentes de Caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem numerário em poder da Companhia, depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

### **3.6 Contas a Receber de Clientes**

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de imóveis, aluguel e serviços no decurso normal das atividades da companhia.

As contas a receber de clientes, inicialmente, são reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para impairment (perdas no recebimento de créditos). Normalmente na prática são reconhecidas ao valor faturado ajustado a valor presente e ajustado pela provisão para impairment quando necessária.

### **3.7 Ajuste a Valor Presente**

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

### **3.8 Estoques**

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

### **3.9 Ativo Biológico**

Os ativos biológicos são avaliados a valor justo sendo deduzidas as despesas de venda. A variação de cada período é reconhecida no resultado como variação de valor justo dos ativos biológicos.

### **3.10 Investimentos**

#### **(i) Investimentos em Sociedades**

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

#### **(ii) Propriedades para Investimentos**

As propriedades para investimento correspondem ao Beiramar Shopping, mantida pela Companhia com o objetivo de auferir valorização do capital e não para venda no curso normal dos negócios. As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelo seu custo e após o reconhecimento inicial a Companhia mensura as propriedades para investimento pelo valor justo, sendo quaisquer, alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

#### **(iii) Demais investimentos**

Os demais investimentos são avaliados pelo método de custo e submetidos ao teste de recuperabilidade (impairment), sendo reduzidos ao valor recuperável quando aplicável.

### **3.11 “Impairment” de Ativos Não Financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

Para fins de avaliação do “impairment”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros, que tenham seus valores alterados por “impairment”, são revisados para a análise de uma possível reversão do “impairment” na data de apresentação das demonstrações financeiras.

### **3.12 Imobilizado**

Os itens do imobilizado são apresentados pelo método do custo, deduzidos da respectiva depreciação. O custo de aquisição registrado no imobilizado está líquido dos tributos recuperáveis, e a contrapartida está registrada em impostos a recuperar.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente ajustado se este for maior que seu valor recuperável estimado.

### **3.13 Impairment de Ativos Não Financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

### **3.14 Contas a Pagar a Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente, ajustada a valor presente quando relevante.

### **3.15 Imposto de Renda e Contribuição Social**

Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes:

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro presumido são calculados com base na presunção entre 8% a 32% para o Imposto de Renda e entre 12% a 32% para a Contribuição Social e 100% para demais receitas e receitas financeiras. As alíquotas do Imposto de Renda são de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o excedente de R\$ 240 mil e 9% sobre o lucro tributável para a Contribuição Social. A determinação do lucro tributável é feita com base no regime de lucro presumido, nos termos previstos no regulamento do imposto de renda.

Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos:

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda diferido. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiver relacionado com itens reconhecidos diretamente no patrimônio. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos lançados no ativo não circulante ou no passivo não circulante decorrem de prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social e de diferenças temporárias originadas entre receitas e despesas lançadas no resultado, entretanto, adicionadas ou excluídas temporariamente na apuração do lucro real e da contribuição social. Os ativos decorrentes de créditos tributários diferidos somente são reconhecidos quando há expectativa da geração de resultados futuros suficientes para compensá-los.

### **3.16 Provisão para Garantias**

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações da companhia.

### **3.17 Apuração do Resultado**

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas.

### **3.18 Reconhecimento das Receitas de Vendas**

A partir de 1º de janeiro de 2018, a companhia adotou o CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas empresas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 para a Companhia.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas:

- (i) identificação do contrato;
- (ii) identificação das obrigações de desempenho;

- (iii) determinação do preço da transação;
- (iv) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- (v) reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

(i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

(ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

### 3.19 Julgamento e Uso de Estimativas Contábeis

A preparação de demonstrações financeiras requer que a administração da Companhia se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As políticas contábeis e áreas que requerem um maior grau de julgamento e uso de estimativas na preparação das demonstrações financeiras, são:

- a) Créditos de liquidação duvidosa que são lançados para perda quando esgotadas as possibilidades de recuperação;
- b) Vida útil e valor residual dos ativos imobilizados e intangíveis;
- c) “Impairment” dos ativos imobilizados e intangíveis; e,
- d) Passivos contingentes que são provisionados de acordo com a expectativa de êxito, obtida e mensurada em conjunto a assessoria jurídica da Companhia.

### NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa	9.723	7.566	21.981	20.979
Banco Conta Movimento	9.525	6.858	10.288	14.831
Aplicações Financeiras	25.103.562	17.653.320	26.925.133	19.699.549
<b>Total</b>	<b>25.122.810</b>	<b>17.667.744</b>	<b>26.957.402</b>	<b>19.735.359</b>

As aplicações financeiras são remuneradas em média a 100% do CDI.

**NOTA 5 - CONTAS A RECEBER**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Contas a Receber – Incorporação	86.922.132	30.724.697	87.734.844	32.139.834
Contas a Receber – Locação	2.656.623	1.277.896	2.656.623	1.277.896
<b>Total Contas a Receber de Clientes</b>	<b>89.578.755</b>	<b>32.002.593</b>	<b>90.391.467</b>	<b>33.417.730</b>
(-) Ajuste a Valor Presente (*)	(1.109.652)	(644.809)	(1.109.652)	(644.809)
(-) Provisão para Devedores Duvidosos (**)	(2.734.608)	(1.263.135)	(2.734.608)	(1.263.135)
<b>Contas a Receber de Clientes</b>	<b>85.734.495</b>	<b>30.094.649</b>	<b>86.547.207</b>	<b>31.509.786</b>
<b>Ativo Circulante</b>	44.351.792	10.065.140	45.164.504	10.376.128
<b>Ativo Não Circulante</b>	41.382.703	20.029.509	41.382.703	21.133.658
<b>Aging List Contas a Receber de Clientes</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vencidos	5.831.818	1.557.867	5.831.818	1.848.481
A vencer em 12 meses	40.864.232	9.145.827	41.676.944	9.166.201
A vencer em 24 meses	22.686.910	3.121.997	22.686.910	3.121.997
A vencer em 36 meses	2.664.692	1.381.391	2.664.692	1.381.391
A vencer em 48 meses	1.620.747	1.023.749	1.620.747	1.023.749
A vencer acima de 48 meses	15.910.356	15.771.762	15.910.356	16.875.911
<b>Contas a Receber de Clientes</b>	<b>89.578.755</b>	<b>32.002.593</b>	<b>90.391.467</b>	<b>33.417.730</b>

(\*) O ajuste a valor presente de clientes está sendo descontado pela taxa média imputada nas parcelas de longo prazo.

(\*\*) A estimativa de provisão para devedores duvidosos da Companhia leva em conta o histórico efetivo de perda ocorrido nos últimos anos. O valor é considerado suficiente para cobrir eventuais perdas já que a companhia possui como garantia o próprio imóvel vendido.

**NOTA 6 – ESTOQUES**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Imóveis em construção	-	46.199.428	36.672.842	68.772.046
Imóveis concluídos	85.037.932	67.623.434	85.037.932	67.623.434
Terrenos – Futuras incorporações	84.707.593	83.700.465	96.741.251	90.372.869
Insumos de obra	2.179.203	2.235.378	4.444.656	3.004.120
Projetos em andamento	26.618.700	25.479.481	26.618.700	25.479.481
Imóvel adquirido de terceiros	35.866	35.866	35.866	35.866
Outros estoques	-	-	140.849	142.948
<b>Total Estoque Circulante</b>	<b>198.579.294</b>	<b>225.274.052</b>	<b>249.692.096</b>	<b>255.430.764</b>
<b>Ativo Circulante</b>	113.871.701	141.573.587	152.950.845	165.057.894
<b>Ativo Não Circulante (a)</b>	84.707.593	83.700.465	96.741.251	90.372.870

(a) Estoque classificados no ativo não circulante referem-se a terrenos que possuem expectativa de construção futura.

## NOTA 7 - PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Propriedades	Imóvel Beiramar Shopping
Participação	8,7508%
Em 31 de dezembro de 2021	36.864.234
Adições	260.109
Em 31 de dezembro de 2022	37.124.343
Adições	424.239
Em 31 de dezembro de 2023	37.548.582

A propriedade para investimento refere-se ao empreendimento do Beiramar Shopping, mantidos para valorização ou em arrendamento operacional. Em 2023 o empreendimento Beiramar Shopping foi avaliado pelo valor justo através de metodologia de Fluxo de Caixa Descontado em R\$ 745.654.448. A participação equivalente é de 8,7508% representando R\$ 62.250.729. A administração optou por não reconhecer a variação.

## NOTA 8 – ATIVO BIOLÓGICO

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Produção Florestal	-	-	845.428	875.385
Valor Justo de Produção Florestal	-	-	420.405	571.155
<b>Total</b>	-	-	<b>1.265.833</b>	<b>1.446.540</b>

A Controlada Zita Agro Florestal Ltda não realizou a revisão do valor justo dos ativos biológicos no exercício.

## NOTA 9 – INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Em sociedades controladas e Coligadas	131.348.315	113.730.836	76.888.366	77.720.169
<b>Total Controladas e Coligadas</b>	<b>131.348.315</b>	<b>113.730.836</b>	<b>76.888.366</b>	<b>77.720.169</b>
Ágio em Investimento	1.264.565	1.264.565	-	-
Baia Sul Participações	285.046	285.046	285.046	285.046
Beiramar Park Estacionamento	874	874	875	875
Beiramar Emp. de Shop. Center	1.259	1.259	1.259	1.259
Hospital Care Caledônia	515.062	515.062	515.062	515.062
Inglese Hotelaria	266.429	266.429	266.429	266.428
<b>Tota Outro Investimentos</b>	<b>2.333.235</b>	<b>2.333.235</b>	<b>1.068.671</b>	<b>1.068.670</b>
<b>Total Investimentos</b>	<b>133.681.550</b>	<b>116.064.071</b>	<b>77.957.037</b>	<b>78.788.839</b>

### Movimentação do investimento – Controladora

	Zita Agro	Zita Incorporações	Woa Beiramar	Woa Empreendimentos	Total
Participação em 2022	63,74%	99,15%	33,33%	33,33%	
Participação em 2023	64,47%	99,43%	33,33%	33,33%	
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>5.195.307</b>	<b>19.909.881</b>	<b>23.785.354</b>	<b>66.774.607</b>	<b>115.665.149</b>
Equivalência Patrimonial	493.668	(1.150.386)	1.725.546	3.434.662	4.503.490
Integralização de Capital	-	11.731.546	-	-	11.731.546
Distribuição de Lucros	-	-	(2.000.000)	(16.000.000)	(18.000.000)
Ganho/perda de investimento	(199.669)	30.320	-	-	(169.349)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>5.489.306</b>	<b>30.521.361</b>	<b>23.510.900</b>	<b>54.209.269</b>	<b>113.730.836</b>
Equivalência Patrimonial	468.959	(1.162.584)	1.001.730	363.185	671.290
Integralização de Capital	80.687	17.138.454	-	-	17.219.141
AFAC	-	1.902.000	-	-	1.902.000
Distribuição de Lucros	-	-	-	(2.196.718)	(2.196.718)
Ganho/perda de investimento	34.315	(12.549)	-	-	21.766
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>6.073.267</b>	<b>48.386.682</b>	<b>24.512.630</b>	<b>52.375.736</b>	<b>131.348.315</b>

### Movimentação do investimento – Consolidado

	Woa Beiramar	Woa Empreendimentos	Total
Participação	33,33%	33,33%	
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>23.785.354</b>	<b>66.774.607</b>	<b>90.559.961</b>
Equivalência Patrimonial	1.725.546	3.434.662	5.160.208
Distribuição de Lucros	(2.000.000)	(16.000.000)	(18.000.000)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>23.510.900</b>	<b>54.209.269</b>	<b>77.720.169</b>
Equivalência Patrimonial	1.001.730	363.185	1.364.915
Distribuição de Lucros	-	(2.196.718)	(2.196.718)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>24.512.630</b>	<b>52.375.736</b>	<b>76.888.366</b>

**NOTA 10 – IMOBILIZADO****Controladora**

	Terrenos	Prédios e Edificações	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Computadores e Periféricos	Veículos	Total
		4%	10%	10%	20%	20%	
Taxa de depreciação	-	-	-	-	-	-	-
Custo	36.093.694	6.777.274	291.158	2.207.776	101.776	1.375.402	46.847.080
Depreciação Acumulada	-	(2.174.646)	(248.716)	(684.712)	(94.402)	(811.556)	(4.014.032)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>36.093.694</b>	<b>4.602.628</b>	<b>42.442</b>	<b>1.523.064</b>	<b>7.374</b>	<b>563.846</b>	<b>42.833.048</b>
Adições	-	-	-	78.696	7.750	501.783	588.229
Baixas	-	-	-	(2.810)	-	(311.433)	(314.243)
Depreciação	-	(249.990)	(26.287)	(82.864)	(3.423)	(131.975)	(494.539)
Baixa Depreciação	-	-	-	1.529	-	263.951	265.480
<b>Saldo Final</b>	<b>36.093.694</b>	<b>4.352.638</b>	<b>16.155</b>	<b>1.517.615</b>	<b>11.701</b>	<b>886.172</b>	<b>42.877.975</b>
Custo	36.093.694	6.777.274	291.158	2.283.663	109.669	1.565.753	47.121.211
Depreciação Acumulada	-	(2.424.636)	(275.003)	(766.048)	(97.968)	(679.581)	(4.243.236)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>36.093.694</b>	<b>4.352.638</b>	<b>16.155</b>	<b>1.517.615</b>	<b>11.701</b>	<b>886.172</b>	<b>42.877.975</b>
Adições	-	236.906	204.408	334.785	1.979	52.050	830.128
Baixas	-	-	-	(7.470)	-	-	(7.470)
Depreciação	-	(249.990)	(4.522)	(92.280)	(3.157)	(66.759)	(416.708)
Baixa Depreciação	-	-	-	1.472	-	-	1.472
<b>Saldo Final</b>	<b>36.093.694</b>	<b>4.339.554</b>	<b>216.041</b>	<b>1.754.122</b>	<b>10.523</b>	<b>871.463</b>	<b>43.285.397</b>
Custo	36.093.694	7.014.180	495.566	2.610.978	111.648	1.617.803	47.943.869
Depreciação Acumulada	-	(2.674.626)	(279.525)	(856.856)	(101.125)	(746.340)	(4.658.472)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>36.093.694</b>	<b>4.339.554</b>	<b>216.041</b>	<b>1.754.122</b>	<b>10.523</b>	<b>871.463</b>	<b>43.285.397</b>

## Consolidado

Taxa de depreciação	Terrenos	Prédios e Edificações	Móveis e Utensílios		Máquinas e Equipamentos		Computadores e Periféricos		Veículos	Total
			10%	10%	10%	20%	20%			
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo	37.893.694	13.536.930	306.668	2.237.926	101.776	1.533.050	55.610.044			
Depreciação Acumulada	-	(2.198.846)	(261.981)	(698.259)	(94.402)	(865.876)	(4.119.364)			
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>37.893.694</b>	<b>11.338.084</b>	<b>44.687</b>	<b>1.539.667</b>	<b>7.374</b>	<b>667.174</b>	<b>51.490.680</b>			
Adições	-	-	-	120.671	7.750	501.783	630.204			
Baixas	-	-	-	(2.810)	-	(311.433)	(314.243)			
Depreciação	-	(253.015)	(27.530)	(87.946)	(3.423)	(163.505)	(535.419)			
Baixa Depreciação	-	-	-	1.529	-	263.951	265.480			
<b>Saldo Final</b>	<b>37.893.694</b>	<b>11.085.069</b>	<b>17.157</b>	<b>1.571.111</b>	<b>11.701</b>	<b>957.970</b>	<b>51.536.702</b>			
Custo	37.893.694	13.536.930	306.668	2.355.787	109.669	1.723.403	55.926.151			
Depreciação Acumulada	-	(2.451.861)	(289.511)	(784.676)	(97.968)	(765.433)	(4.389.449)			
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>37.893.694</b>	<b>11.085.069</b>	<b>17.157</b>	<b>1.571.111</b>	<b>11.701</b>	<b>957.970</b>	<b>51.536.702</b>			
Adições	-	236.906	204.408	683.777	4.179	52.050	1.181.320			
Baixas	-	-	-	(7.470)	-	(31.648)	(39.118)			
Depreciação	-	(253.015)	(4.748)	(109.748)	(3.597)	(97.761)	(468.869)			
Baixa Depreciação	-	-	-	1.472	-	24.791	26.263			
<b>Saldo Final</b>	<b>37.893.694</b>	<b>11.068.960</b>	<b>216.817</b>	<b>2.139.142</b>	<b>12.283</b>	<b>905.402</b>	<b>52.236.298</b>			
Custo	37.893.694	13.773.836	511.077	3.032.094	113.848	1.743.805	57.068.354			
Depreciação Acumulada	-	(2.704.876)	(294.260)	(892.952)	(101.565)	(838.403)	(4.832.056)			
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>37.893.694</b>	<b>11.068.960</b>	<b>216.817</b>	<b>2.139.142</b>	<b>12.283</b>	<b>905.402</b>	<b>52.236.298</b>			

## NOTA 11 – INTANGÍVEL

### Consolidado

	Software	Ágio de Investimento	Total
Custo	93.619	1.264.565	1.358.184
Amortização Acumulada	(93.619)	-	(93.619)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>-</b>	<b>1.264.565</b>	<b>1.264.565</b>
Baixas	(6.900)	-	(6.900)
Baixas Amortização	6.900	-	6.900
<b>Saldo Final</b>	<b>-</b>	<b>1.264.565</b>	<b>1.264.565</b>
Custo	86.719	1.264.565	1.351.284
Amortização Acumulada	(86.719)	-	(86.719)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>-</b>	<b>1.264.565</b>	<b>1.264.565</b>
Custo	86.719	1.264.565	1.351.284
Amortização Acumulada	(86.719)	-	(86.719)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>-</b>	<b>1.264.565</b>	<b>1.264.565</b>

## NOTA 12 – FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedores	363.389	878.828	1.179.879	1.239.148
<b>Contas a Pagar a Fornecedores</b>	<b>363.389</b>	<b>878.828</b>	<b>1.179.879</b>	<b>1.239.148</b>
<b>Aging List Contas a Pagar a Fornecedores</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vencidos	-	-	2.392	1.058
A vencer em até 3 meses	360.156	672.230	901.520	995.467
A vencer entre 3 e 6 meses	3.233	125.128	250.633	125.128
A vencer acima de 6 meses	-	81.470	25.334	117.495
<b>Total Contas a Pagar a Fornecedores</b>	<b>363.389</b>	<b>878.828</b>	<b>1.179.879</b>	<b>1.239.148</b>

## NOTA 13 - OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Provisão de Férias e encargos	210.886	675.293	807.001	886.580
FGTS a Recolher	28.216	49.579	73.298	71.791
INSS a Recolher	93.764	194.143	267.828	285.790
Outros	-	2.316	-	2.996
<b>Total</b>	<b>332.866</b>	<b>921.331</b>	<b>1.148.127</b>	<b>1.247.157</b>

**NOTA 14 - OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tributos Retidos	86.671	133.654	167.585	178.110
Pis a pagar	58.973	11.073	59.044	14.367
Cofins a pagar	272.182	51.108	272.512	66.510
IRPJ a pagar	704.518	312.557	705.785	313.047
CSLL a pagar	377.520	228.064	384.091	228.074
Taxa Ibama	-	-	464	464
Outras Obrigações Tributárias	-	-	33	-
<b>Total</b>	<b>1.499.864</b>	<b>736.456</b>	<b>1.589.514</b>	<b>800.572</b>

**NOTA 15 – OUTRAS OBRIGAÇÕES**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ind. Com. De Molduras Santa Luzia Ltda	-	-	-	971.078
LG Madeiras Ltda	-	-	-	190.800
Beiramar Shopping	5.923	5.761	5.923	5.761
Mario Cesar Rubik	-	300.000	-	300.000
Rogério Andrade Silva	-	500.000	-	500.000
Espolio de Jose Vicente	-	5.150.000	-	5.150.000
Tania Maria Quintanilha Romao	-	294.000	-	294.000
Marco Aurelio Romao	-	126.000	-	126.000
Mauricio Melim e Familia	-	1.250.000	-	1.250.000
Vilmar Schumann Pereira	-	-	840.000	-
Sueli Rodrigues	-	-	1.120.000	-
<b>Total</b>	<b>5.923</b>	<b>7.625.761</b>	<b>1.965.923</b>	<b>8.787.639</b>

**NOTA 16 – PARTES RELACIONADAS**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ativo</b>				
Mútuo – Koerich Holding	15.139.039	15.151.358	15.139.039	15.151.034
<b>Total</b>	<b>15.139.039</b>	<b>15.151.358</b>	<b>15.139.039</b>	<b>15.151.034</b>
<b>Passivo</b>				
Dividendos a pagar	3.333.332	3.333.332	3.333.332	3.333.332
Dividendos propostos	16.307.032	3.478.789	16.307.032	3.478.789
<b>Total</b>	<b>19.640.364</b>	<b>6.812.121</b>	<b>19.640.364</b>	<b>6.812.121</b>

**(a) Remuneração do Pessoal da Administração**

Foi atribuída à remuneração dos administradores, sendo esta remuneração caracterizada como benefício de curto prazo.

	Controladoras		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Diretores	1.292.736	1.206.762	1.381.799	1.289.654
<b>Remuneração Pessoal Chave</b>	<b>1.292.736</b>	<b>1.206.762</b>	<b>1.381.799</b>	<b>1.289.654</b>

**NOTA 17 – TRIBUTOS CORRENTES E DIFERIDOS**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Passivo</b>				
IRPJ a pagar	704.518	312.557	705.785	228.073
CSLL a pagar	377.520	228.063	384.091	312.499
<b>Total Tributos correntes</b>	<b>1.082.038</b>	<b>540.620</b>	<b>1.089.876</b>	<b>541.572</b>
IRPJ Diferido – Custo Atribuído/Valor Justo	13.530.215	13.587.059	15.319.593	15.414.624
CSLL Diferido – Custo Atribuído/Valor Justo	4.870.878	4.891.341	5.513.261	5.547.472
IRPJ Diferido	2.258.938	969.092	2.290.799	1.010.080
CSLL Diferido	1.138.522	449.889	1.149.346	468.523
PIS Diferido	581.239	188.225	588.416	199.618
COFINS Diferido	2.682.643	868.732	2.715.768	921.315
<b>Total Tributos diferidos</b>	<b>25.062.435</b>	<b>20.954.338</b>	<b>27.577.183</b>	<b>23.561.632</b>
<b>Conciliação da Despesa com IRPJ/CSLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Despesas com CSLL diferida	20.464	22.629	34.212	22.629
Despesas com IRPJ diferido	56.844	62.859	95.033	62.859
Despesas com CSLL correntes	(1.791.417)	(879.727)	(1.826.326)	(867.353)
Despesas com IRPJ correntes	(3.777.720)	(2.161.670)	(3.839.169)	(2.131.372)
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>(5.491.829)</b>	<b>(2.955.909)</b>	<b>(5.536.250)</b>	<b>(2.913.237)</b>

**NOTA 18 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cível	723.325	769.859	723.325	769.859
Trabalhista	-	20.000	-	20.000
Tributária	52.407	4.718	52.407	5.123
<b>Total</b>	<b>775.732</b>	<b>794.577</b>	<b>775.732</b>	<b>794.982</b>
Depósitos Judiciais	309.188	198.110	309.188	198.110
<b>Efeito Líquido</b>	<b>466.544</b>	<b>596.467</b>	<b>466.544</b>	<b>596.872</b>

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia e suas controladas possuem processos no montante de R\$ 185.000 (R\$ 794.577 em 2022) classificados como perda possível pelos seus assessores jurídicos.

## NOTA 19 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### (a) Capital Social

O capital social da Empreendimentos Imobiliários Zita S.A., pertencente inteiramente aos sócios domiciliados no país, é de R\$ 200.000.000 (duzentos milhões de reais) representado por 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada.

Acionista	Nº Ações	Valor	%
ERK Holding Ltda	39.545.540	39.545.540	19,77%
Maufipar Participações LTDA	38.916.660	38.916.660	19,46%
Orlando Odílio Koerich Filho	38.286.160	38.286.160	19,14%
Rita de Cácia Koerich	34.174.000	34.174.000	17,09%
LRF Participações LTDA	33.248.360	33.248.360	16,62%
Rui Valério Koerich	15.829.280	15.829.280	7,92%
<b>Total</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100,00%</b>

### (b) Reserva Legal

É constituída com a destinação de 5% do lucro líquido do exercício e tem por fim assegurar a integridade do capital social da Companhia.

### (c) Dividendos

Os lucros gerados são decorrentes de participação em sociedades investidas, deste modo os lucros permanecem em reserva de lucros a realizar até que ocorra o efeito caixa conforme art. 197 da Lei nº 6.404/76.

### (d) Ajuste de Avaliação Patrimonial

Ajuste de Avaliação Patrimonial	2023			2022		
	Próprio	Controlada	Total	Próprio	Controlada	Total
Propriedade p/ Investimento	25.386.115	-	25.386.115	25.386.115	-	25.386.115
Ativo Imobilizado	28.734.746	4.329.407	33.064.153	28.962.122	4.286.571	33.248.693
Ativo Biológico	-	271.035	271.035	-	365.539	365.539
<b>Total</b>	<b>54.120.861</b>	<b>4.600.442</b>	<b>58.721.303</b>	<b>54.348.237</b>	<b>4.652.110</b>	<b>59.000.347</b>
<b>Tributos Diferidos</b>						
Provisão IRPJ	(13.530.215)	(1.153.612)	(14.683.827)	(13.587.059)	(1.169.642)	(14.756.701)
Provisão CSLL	(4.870.878)	(414.144)	(5.285.022)	(4.891.341)	(419.923)	(5.311.264)
<b>Total</b>	<b>(18.401.093)</b>	<b>(1.567.756)</b>	<b>(19.968.849)</b>	<b>(18.478.400)</b>	<b>(1.589.565)</b>	<b>(20.067.965)</b>
<b>Efeito Líquido</b>	<b>35.719.768</b>	<b>3.032.686</b>	<b>38.752.454</b>	<b>35.869.837</b>	<b>3.062.545</b>	<b>38.932.382</b>

**NOTA 20 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Incorporações próprias	121.799.912	27.570.519	121.868.487	25.575.837
Arrendamento de imóveis	7.748.140	6.034.218	7.748.140	6.034.218
Atividade agroflorestal	-	-	1.179.882	1.102.813
Ajuste a valor presente	(464.843)	35.362	(464.843)	64.568
<b>Total Receita Bruta</b>	<b>129.083.209</b>	<b>33.640.099</b>	<b>130.331.666</b>	<b>35.777.436</b>
Deduções da Receita	(10.714.920)	(1.704.385)	(10.769.106)	(1.843.936)
<b>Total</b>	<b>118.368.289</b>	<b>31.935.714</b>	<b>119.562.560</b>	<b>33.933.500</b>

**NOTA 21 - OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS)**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Reversão/(provisão) de perdas com clientes	(12.511)	1.025.598	(12.511)	1.117.200
Ganho/(Perda) de imobilizado	(393)	146.970	12.750	146.970
Ganho/(Perda) de investimento	21.766	(469.244)	21.766	(469.244)
Dividendos recebidos	382.393	322.368	382.393	322.368
Reversão/(provisão) contingências	-	-	405	2.000
Indenizações	-	-	-	(1.160.744)
Outras despesas não dedutíveis	(281.423)	(204.058)	(288.178)	(217.966)
Outras despesas	-	-	(16.617)	-
Insubsistência Passiva	-	-	(22.880)	-
	<b>109.832</b>	<b>821.634</b>	<b>77.128</b>	<b>(259.416)</b>

**NOTA 22 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Receitas Financeiras</b>				
Receita Aplicação Financeira	1.557.444	2.687.636	1.792.521	2.936.378
Remuneração s/ Mútuos	1.941.671	1.782.739	1.941.671	1.782.739
Remuneração s/ Financiamentos	38.140	81.095	38.140	81.095
Descontos Obtidos	2.826	611	2.826	967
Outras Receitas Financeiras	4.638	4.444	14.201	4.498
<b>Total das Receitas Financeiras</b>	<b>3.544.719</b>	<b>4.556.525</b>	<b>3.789.359</b>	<b>4.805.677</b>
<b>Despesas Financeiras</b>				
Despesas Bancárias	(15.713)	(16.609)	(18.595)	(25.403)
Juros e Multas	(1.711)	(609)	(1.720)	(704)
Juros s/ Financiamentos	-	(1.409)	-	(1.425)
<b>Total das Despesas Financeiras</b>	<b>(17.424)</b>	<b>(18.627)</b>	<b>(20.315)</b>	<b>(27.532)</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>3.527.295</b>	<b>4.537.898</b>	<b>3.769.044</b>	<b>4.783.145</b>

### **NOTA 23 - LUCRO POR AÇÃO**

O lucro básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade de ações emitidas.

<b>Numerador</b>	<b>Controladora</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultado Disponível aos Acionistas	69.367.808	19.388.048
<b>Total</b>	<b>69.367.808</b>	<b>19.388.048</b>
<b>Denominador</b>		
Quantidade de Ações	200.000.000	200.000.000
<b>Total</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
<b>Lucro por Ação (em Reais)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,10</b>

### **NOTA 24 - COBERTURA DE SEGUROS**

A Controladora mantém a política de cobrir com seguros seus principais ativos imobilizados e estoques, considerando a sua natureza e o grau de risco relacionado (informação não auditada).

A Administração entende que os seguros contratados em 31 de dezembro de 2023 cobrem os riscos relacionados a incêndio, vendaval, raios/explosão, danos elétricos, extravasamento de materiais em fusão, roubo qualificado, alagamento/inundação.

## **DIRETORIA**

**Orlando Odílio Koerich Filho**

**Mauricio Koerich**

**Rui Valerio Koerich**

**Nadia Nair de Farias**  
**Contadora**  
**CRC-SC 14.773/O-4**