

# Demonstrações Financeiras

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S.A.

CNPJ: 07.585.729/0001-16

DATA BASE

31/12/2023



## Conteúdo

|   |    |
|---|----|
| Relatório dos auditores independentes                               | 3  |
| Demonstração do balanço patrimonial                                 | 9  |
| Demonstração do resultado e do<br>resultado abrangente do exercício | 10 |
| Demonstração das mutações do<br>patrimônio líquido                  | 11 |
| Demonstração dos fluxos de caixa –<br>Método indireto               | 12 |
| Notas explicativas às demonstrações<br>financeiras                  | 13 |



# Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos acionistas e conselho de administração da  
**JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S.A.**  
Guarulhos, SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da JFX Locação e Arrendamento de Bens S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações de resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da JFX Locação e Arrendamento de Bens S.A. (“Companhia”) em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.



## Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

### **PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS**

Consideramos as Propriedades para investimentos como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de que o ativo da Companhia é composto majoritariamente por esses montantes e o resultado apresentado é afetado pelas



receitas auferidas pelos imóveis ali registrados, os quais impactam de forma significativa o patrimônio líquido da Companhia.

Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

#### **COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da documentação comprobatória da propriedade dos imóveis, verificação dos valores registrados a custo, verificação dos contratos de aluguel que envolvem os imóveis.

#### **RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS**

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que é aceitável a mensuração das propriedades para investimento, os critérios e premissas adotadas pela companhia e a sua contabilização no contexto das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades Da Administração Pelas Demonstrações Financeiras**

A Administração da companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a



administração pretenda liquidar a companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança da companhia é a sua administração, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar



os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da administração.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração da companhia.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração da companhia, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Blumenau - SC, 09 de abril de 2024.



**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

# JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S.A.

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## Balço Patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

|  | Notas | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
|--|-------|---------------|---------------|
| <b>Ativo</b>                                 |       |               |               |
| <b>Ativo circulante</b>                      |       |               |               |
| Caixa e equivalentes de caixa                | 4     | 1.623         | 1.500         |
| Estoque de imóveis                           | 5     | 9.574         | 9.442         |
| Adiantamentos                                |       | -             | 8             |
| Tributos a recuperar                         |       | 5             | 5             |
| Partes relacionadas                          | 6     | 630           | 2.130         |
| <b>Total do ativo circulante</b>             |       | <b>11.832</b> | <b>13.085</b> |
| <b>Ativo não circulante</b>                  |       |               |               |
| Imobilizado                                  | 7     | 187           | -             |
| Propriedades para investimentos              | 8     | 15.218        | 12.614        |
| <b>Total do ativo não circulante</b>         |       | <b>15.405</b> | <b>12.614</b> |
| <b>Total do ativo</b>                        |       | <b>27.237</b> | <b>25.699</b> |
| <b>Passivo</b>                               |       |               |               |
| <b>Passivo circulante</b>                    |       |               |               |
| Contas a pagar                               |       | 70            | 24            |
| Obrigações tributárias                       |       | 67            | 109           |
| Obrigações trabalhistas                      |       | 3             | 3             |
| Dividendos a pagar                           | 9     | 309           | 566           |
| Imóveis a pagar                              | 10    | 1.753         | 1.000         |
| Outras obrigações                            |       | 252           | 60            |
| <b>Total do passivo circulante</b>           |       | <b>2.454</b>  | <b>1.762</b>  |
| <b>Passivo não circulante</b>                |       |               |               |
| Imóveis a pagar                              | 10    | 3.594         | 3.742         |
| <b>Total do passivo não circulante</b>       |       | <b>3.594</b>  | <b>3.742</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |       |               |               |
| Capital social                               | 11    | 12.360        | 12.360        |
| Reserva legal                                |       | 662           | 597           |
| Reserva de lucros                            |       | 8.167         | 7.238         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |       | <b>21.189</b> | <b>20.195</b> |
| <b>Total do passivo + patrimônio líquido</b> |       | <b>27.237</b> | <b>25.699</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S.A.**

CNPJ: 07.585.729/0001-16

**Demonstração do Resultado e do Resultado Abrangente dos Exercícios Ffindos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

|  | <u>Notas</u> | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Receita operacional líquida</b>         | <b>12</b>    | <b>2.363</b>      | <b>3.417</b>      |
| (-) Custo na alienação de imóveis          |              | -                 | (40)              |
| <b>Lucro bruto</b>                         |              | <b>2.363</b>      | <b>3.377</b>      |
| <b>Despesas operacionais</b>               |              | <b>(1.247)</b>    | <b>(1.150)</b>    |
| Despesas gerais e administrativas          |              | (1.084)           | (1.004)           |
| Despesas tributárias                       |              | (163)             | (146)             |
| <b>Lucro antes do resultado financeiro</b> |              | <b>1.116</b>      | <b>2.227</b>      |
| <b>Resultado financeiro</b>                | <b>13</b>    | <b>187</b>        | <b>156</b>        |
| Receitas financeiras                       |              | 196               | 165               |
| Despesas financeiras                       |              | (9)               | (9)               |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>      |              | <b>1.303</b>      | <b>2.383</b>      |
| Ajuste de resultados abrangentes           |              | -                 | -                 |
| <b>Resultado abrangente do exercício</b>   |              | <b>1.303</b>      | <b>2.383</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S.A.

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios Fintos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

|   | Capital social | Reserva legal | Reserva de lucros | Resultados acumulados | Total         |
|---|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> | <b>10.270</b>  | <b>478</b>    | <b>5.355</b>      | <b>-</b>              | <b>16.103</b> |
| Integralização de capital               | 2.090          | -             | -                 | -                     | 2.090         |
| Ajuste de exercícios anteriores         | -              | -             | -                 | 185                   | 185           |
| Lucro do exercício                      | -              | -             | -                 | 2.383                 | 2.383         |
| Destinação do resultado:                |                |               |                   |                       |               |
| Reserva legal                           | -              | 119           | -                 | (119)                 | -             |
| Dividendos obrigatórios                 | -              | -             | -                 | (566)                 | (566)         |
| Reserva de lucros                       | -              | -             | 1.883             | (1.883)               | -             |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b> | <b>12.360</b>  | <b>597</b>    | <b>7.238</b>      | <b>-</b>              | <b>20.195</b> |
| Lucro do exercício                      | -              | -             | -                 | 1.303                 | 1.303         |
| Destinação do resultado:                |                |               |                   |                       |               |
| Reserva legal                           | -              | 65            | -                 | (65)                  | -             |
| Dividendos obrigatórios                 | -              | -             | -                 | (309)                 | (309)         |
| Reserva de lucros                       | -              | -             | 929               | (929)                 | -             |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> | <b>12.360</b>  | <b>662</b>    | <b>8.167</b>      | <b>-</b>              | <b>21.189</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S.A.**

CNPJ: 07.585.729/0001-16

**Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Ffindos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

|  | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        |                   |                   |
| Resultado do exercício                                   | 1.303             | 2.383             |
| Ajustado por:  |                   |                   |
| Depreciação e amortização                                | 20                | -                 |
| Ajustes de exercícios anteriores                         | -                 | 185               |
| <b>(=) Resultado ajustado</b>                            | <b>1.323</b>      | <b>2.568</b>      |
| <b>(Aumento) diminuição das contas ativas</b>            |                   |                   |
| Estoque de imóveis                                       | (132)             | (145)             |
| Propriedade para investimento                            | (2.604)           | (7)               |
| Adiantamentos  | 8                 | (8)               |
| Tributos a recuperar                                     | -                 | (1)               |
| Partes relacionadas                                      | 1.500             | (1.500)           |
| <b>Aumento (diminuição) das contas passivas</b>          |                   |                   |
| Contas a pagar   | 651               | (1.600)           |
| Obrigações tributárias                                   | (42)              | 20                |
| Obrigações trabalhistas                                  | -                 | -                 |
| Outras obrigações  | 192               | 34                |
| <b>(=) Caixa líquido nas atividades operacionais</b>     | <b>896</b>        | <b>(639)</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>     |                   |                   |
| Aquisição de imobilizado                                 | (207)             | -                 |
| <b>(=) Caixa líquido nas atividades de investimento</b>  | <b>(207)</b>      | <b>-</b>          |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>    |                   |                   |
| Distribuição de lucros                                   | (566)             | (240)             |
| <b>(=) Caixa líquido nas atividades de financiamento</b> | <b>(566)</b>      | <b>(240)</b>      |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>123</b>        | <b>(879)</b>      |
| Caixa e equivalente de caixa no início do exercício      | 1.500             | 2.379             |
| Caixa e equivalente de caixa no final do exercício       | 1.623             | 1.500             |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>123</b>        | <b>(879)</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

---

### 1. Contexto operacional

A JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S.A., é uma sociedade anônima de capital fechado e tem por objetivo social a compra, venda, administração, locação, incorporação e arrendamento de bens imóveis próprios e construção de imóveis próprios por terceiros.

### 2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

#### 2.1. Declaração de conformidade

Essas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com os Pronunciamentos de Contabilidade (coletivamente "CPCs") emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), adotados no Brasil com aprovação do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A administração da sociedade optou pela contratação de contabilidade terceirizada e declara que as demonstrações refletem e espelham a realidade da Companhia em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização, respondendo a administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda este conjunto de demonstrações financeiras está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da Companhia a este profissional.

#### 2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros.

##### a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras, são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras divulgadas nas demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

##### b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os

# **JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A**

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

### **c) Gestão do capital**

A Companhia busca alternativas de capital com o objetivo de satisfazer as suas necessidades operacionais, objetivando uma estrutura de capital que leve em consideração parâmetros adequados para os custos financeiros, os prazos de vencimento das captações e suas garantias.

## **3. Principais práticas contábeis**

### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

### **3.2. Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa e ajuste a valor presente, quando aplicável.

Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

### **3.3. Estoque de imóveis**

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

# **JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A**

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

O custo compreende o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados.

### **3.4. Propriedades para investimentos**

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

### **3.5. Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva.

### **3.6. Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

# JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

|                        | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u>   |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Caixa e bancos         | 2                   | 4                   |
| Aplicações financeiras | 1.621               | 1.496               |
|                        | <u><b>1.623</b></u> | <u><b>1.500</b></u> |

### 5. Estoque de imóveis

|                                    | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u>   |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Imóvel rural – Sítio Kinoshita (a) | 9.574               | 9.442               |
|                                    | <u><b>9.574</b></u> | <u><b>9.442</b></u> |

(a) Em 28 de setembro de 2021 foi adquirido 50% do imóvel denominado “Sítio Kinoshita” mediante escritura de venda e compra. O ITBI relativo à compra do imóvel foi reclassificado para o estoque em 2022.

### 6. Partes relacionadas

|  | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u>   |
|--|-------------------|---------------------|
| Empréstimo Granterra Comércio de Alimentos | -                 | 1.500               |
| Empréstimo Elementar Participações Ltda    | 630               | 630                 |
|  | <u><b>630</b></u> | <u><b>2.130</b></u> |

Em 27 dezembro de 2016 a Companhia disponibilizou um empréstimo a sua parte relacionada Elementar Participações S.A., sendo que esse empréstimo possui prazo de pagamento de dois anos após a disponibilização, e terá remuneração da taxa Selic + 1% ao ano. O valor está reconhecido por seu valor original.

### 7. Imobilizado

|                         | 2022           | 2023       |          |             | Valor contábil |
|-------------------------|----------------|------------|----------|-------------|----------------|
|                         | Valor contábil | Adições    | Baixas   | Depreciação |                |
| Máquinas e equipamentos | -              | 3          | -        | -           | 3              |
| Veículos de carga       | -              | 204        | -        | (20)        | 184            |
| <b>Total</b>            | <b>-</b>       | <b>207</b> | <b>-</b> | <b>(20)</b> | <b>187</b>     |

# JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 8. Propriedades para investimentos

#### 8.1. Posição ao custo

| <b>Contas</b>                             | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Imóvel rural – Fazenda Paraíso            | 868               | 868               |
| Imóvel rural – Sto. Antônio do Araguaia   | 2.220             | 2.220             |
| Imóvel rural – Rio Claro Araguaia         | 82                | 82                |
| Terreno/Edificações - Av. L. De Magalhães | 383               | 383               |
| Terreno/Galpão Rua João Raniere           | 1.580             | 1.580             |
| Terreno/Galpão - Bom Sucesso              | 7.481             | 7.481             |
| Imóvel - Jd Acapulco - Guarujá            | 2.604             | -                 |
|   | <b>15.218</b>     | <b>12.614</b>     |

#### 8.2. Movimentação

| <b>Contas</b>                             | <b>31/12/2022</b> | <b>Aquisições</b> | <b>31/12/2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Imóvel rural – Fazenda Paraíso            | 868               | -                 | 868               |
| Imóvel rural – Sto. Antônio do Araguaia   | 2.220             | -                 | 2.220             |
| Imóvel rural – Rio Claro Araguaia         | 82                | -                 | 82                |
| Terreno/Edificações - Av. L. De Magalhães | 383               | -                 | 383               |
| Terreno/Galpão Rua João Raniere           | 1.580             | -                 | 1.580             |
| Terreno/Galpão - Bom Sucesso              | 7.481             | -                 | 7.481             |
| Imóvel – Jd. Acapulco - Guarujá           | -                 | 2.604             | 2.604             |
|   | <b>12.614</b>     | <b>2.604</b>      | <b>15.218</b>     |

O imóvel rural Fazenda Paraíso, objeto da matrícula nº 12.440 foi dado em garantia da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 114489/4565/2022, cujo crédito foi liberado em conta de parte relacionada.

O imóvel Jd. Acapulco foi adquirido através de leilão, cujo auto de arrematação foi assinado em 04 de abril de 2023, o qual foi realizado pagamento de entrada de 25% do valor do imóvel e o saldo remanescente será pago em 30 parcelas corrigidas pelo TJSP.

### 9. Dividendos a pagar

O Estatuto Social prevê a distribuição de no mínimo 25% do Lucro Líquido, após constituição das reservas legais, conforme a seguir:

# JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### Apuração:

|                                   | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lucro líquido do exercício</b> | <b>1.303</b>      | <b>2.383</b>      |
| (-) Constituição de Reserva Legal | (65)              | (119)             |
| Base de cálculo dos dividendos    | 1.238             | 2.264             |
| <b>Dividendos apurados</b>        | <b>309</b>        | <b>566</b>        |

### Movimentação:

|                             | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Saldo anterior</b>       | <b>566</b>        | <b>240</b>        |
| (+) Dividendos obrigatórios | 309               | 566               |
| (-) Dividendo pagos         | (566)             | (240)             |
| <b>(=) Saldo final</b>      | <b>309</b>        | <b>566</b>        |

## 10. Imóveis a pagar

|                                | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Imóvel Jd. Acapulco - Guarujá  | 752               | -                 |
| Imóvel Sitio Kinoshita - Arujá | 1.001             | 1.000             |
| <b>Total circulante</b>        | <b>1.753</b>      | <b>1.000</b>      |
| Imóvel Jd. Acapulco - Guarujá  | 857               | -                 |
| Imóvel Sitio Kinoshita - Arujá | 2.737             | 3.742             |
| <b>Total não circulante</b>    | <b>3.594</b>      | <b>3.742</b>      |

## 11. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital subscrito e integralizado é de R\$ 12.360 (doze milhões e trezentos e sessenta mil reais), divididos em 12.360.000 (doze milhões e trezentos e sessenta mil) ações no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma.

# JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

### 12. Receita operacional líquida

|                                  | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Receita bruta</b>             | <b>2.815</b> | <b>3.949</b> |
| Receita de Locação de Imóveis    | 2.493        | 2.579        |
| Receita de Venda de Imóveis      | -            | 950          |
| Receita de Arrendamento Rural    | 322          | 420          |
| <b>Deduções da receita bruta</b> | <b>(452)</b> | <b>(532)</b> |
| (-) PIS e COFINS                 | (103)        | (144)        |
| (-) IRPJ e CSLL                  | (349)        | (388)        |
|                                  | <b>2.363</b> | <b>3.417</b> |

### 13. Resultado financeiro

|                             | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------|------------|------------|
| <b>Receita financeiras</b>  | <b>196</b> | <b>165</b> |
| Receitas de aplicações      | 135        | 78         |
| Juros recebidos             | 61         | 87         |
| <b>Despesas financeiras</b> | <b>(9)</b> | <b>(9)</b> |
| Despesas bancárias          | (5)        | (5)        |
| Outras despesas financeiras | (4)        | (4)        |
|                             | <b>187</b> | <b>156</b> |

### 14. Demandas judiciais

A Companhia no curso normal de suas atividades está sujeita a processos judiciais de naturezas tributária, trabalhista e previdenciário, cível e ambiental. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui um processo com probabilidade de perda possível cujo valor da causa é R\$ 652.

### 15. Deliberações em assembleia

Em assembleia realizada em 28 de abril de 2023, foram aprovadas as demonstrações financeiras auditadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, aprovada destinação dos resultados e aprovada reeleição da diretoria. Em reunião do conselho de administração realizada em 18 de julho

# **JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A**

CNPJ: 07.585.729/0001-16

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

de 2023 foi aprovada a contratação de operações financeiras necessárias para obtenção de recursos.

### **16. Eventos subsequentes**

A Companhia declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

\*\*\*