

**ZÍNIAS PARTICIPAÇÕES SOCIEDADE ANONIMA**

**CNPJ 01.057.589/0001-27**

**RELATÓRIO DE DIRETORIA**

Senhores Acionistas :

Em obediência às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., o Balanço, a Demonstração do Resultado e demais demonstrativos referentes ao exercício encerrado em 31 de Dezembro de 2023.

Estamos à disposição de V.Sas., na Sede Social para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

São Paulo, 12 de Março 2024.

**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

	<b><u>2023/R\$</u></b>	<b><u>2022/R\$</u></b>
<b><u>ATIVO</u></b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b><u>5.960.602,20</u></b>	<b><u>14.412.264,48</u></b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.900.950,91	3.912.264,48
Devedores p/ Compra de Imóveis	0,00	10.500.000,00
Tributos a Recuperar	59.651,29	0,00
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b><u>777.191,17</u></b>	<b><u>837.367,66</u></b>
Investimentos p/ Iniciativa Própria	777.191,17	837.367,66
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b><u>6.737.793,37</u></b>	<b><u>15.249.632,14</u></b>
<b><u>PASSIVO</u></b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b><u>1.523,31</u></b>	<b><u>176.047,09</u></b>
Obrigações Tributárias	1.523,31	176.047,09
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>8.905.899,36</u></b>
Créditos de Pessoas Ligadas	0,00	430.122,54
Receitas a Apropriar	0,00	10.500.000,00
(-)Custos a Apropriar	0,00	-2.024.223,18
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>6.736.270,06</u></b>	<b><u>6.167.685,69</u></b>
Capital Social	5.561.784,00	5.561.784,00
Reserva de Lucros	156.870,42	0,00
Reserva de Legal	1.017.615,64	605.901,69
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b><u>6.737.793,37</u></b>	<b><u>15.249.632,14</u></b>

CG

**ZÍNIAS PARTICIPAÇÕES SOCIEDADE ANONIMA**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

	<u>2023/R\$</u>	<u>2022/R\$</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Receita de Unidade Imobiliária Vendida	11.406.705,80	17.154.120,79
Arrendamentos e Locações	0,00	12.800,00
(-) Impostos s/Vendas e Locações	-416.344,77	-626.592,57
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	10.990.361,03	16.540.328,22
(-)Custo s/Unidade Imobiliaria Vendida	-2.024.223,18	-3.180.922,20
LUCRO BRUTO	8.966.137,85	13.359.406,02
DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas Administrativas	-402.671,87	-616.656,51
Impostos e Taxas	-9.615,27	-91.415,97
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL	8.553.850,71	12.651.333,54
Resultado Financeiro	110.518,18	20.896,82
Outras Despesas	-60.176,49	-40.397,68
LUCRO / PREJUÍZO ANTES DOS EFEITOS FISCAIS	8.604.192,40	12.631.832,68
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E IMPOSTO DE RENDA	-369.913,42	-513.799,11
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	8.234.278,98	12.118.033,57
LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO	1,4805	2,1788

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas de Lucros</b>	<b>Prejuízos Acumulados</b>	<b>Total Patrimônio Líquido</b>
<b>Em 31/12/2021</b>	<b>10.212.376,00</b>	<b>-</b>	<b>-4.650.592,64</b>	<b>5.561.783,36</b>
Redução de Capital	-4.650.592,00	-0,64	4.650.592,64	0,00
Reserva de Lucros	-	11.512.131,88	-	11.512.131,88
Reserva Legal	-	605.901,69	-	605.901,69
Distribuição de Lucro	-	-11.512.131,24	-	-11.512.131,24
<b>Em 31/12/2022</b>	<b>5.561.784,00</b>	<b>605.901,69</b>	<b>0,00</b>	<b>6.167.685,69</b>
Reserva de Lucros	-	7.822.565,03	-	7.822.565,03
Reserva Legal	-	411.713,95	-	411.713,95
Distribuição de Lucro	-	-7.665.694,61	-	-7.665.694,61
<b>Em 31/12/2023</b>	<b>5.561.784,00</b>	<b>1.174.486,06</b>	<b>0,00</b>	<b>6.736.270,06</b>



# ZÍNIAS PARTICIPAÇÕES SOCIEDADE ANONIMA

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa das atividades operacionais</b>	<b>2023/R\$</b>	<b>2022/R\$</b>
Lucro Líquido do exercício	8.234.278,98	12.118.033,57
Ajuste por:		
Equivalência Patrimonial	60.176,49	40.397,68
Lucro Líquido Ajustado	8.294.455,47	12.158.431,25
<b>Redução (Aumento) das contas do ativo</b>		
Imóveis a Venda	0,00	5.205.145,38
Devedores p/ Compra de Imóveis	10.500.000,00	-10.500.000,00
Tributos a Recuperar	-59.651,29	0,00
<b>Aumento (Redução) das contas do passivo</b>		
Obrigações Tributárias	-174.523,78	174.878,49
Receitas e Custos a Apropriar s/Imóveis	-8.475.776,82	8.475.776,82
<b>Fluxo de Caixa das atividades operacionais</b>	<b>10.084.503,58</b>	<b>15.514.231,94</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Aumento ( Redução) de Empréstimos e Financiamentos	-430.122,54	-145.780,81
Distribuição de Lucros	-7.665.694,61	-11.512.131,24
<b>Fluxo de caixa nas atividades de Financiamentos</b>	<b>-8.095.817,15</b>	<b>-11.657.912,05</b>
Fluxo de caixa do exercício	1.988.686,43	3.856.319,89
Saldo no Início do exercício	3.912.264,48	55.944,59
Saldo no final do exercício	5.900.950,91	3.912.264,48
Fluxo de caixa do exercício	1.988.686,43	3.856.319,89

### NOTAS EXPLICATIVAS

- 1- As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com o CPC PME em concordância com as Leis nº. 6404/76, Lei 11638/2007 e Lei 11941/2009.
- 2- Caixa e equivalentes de caixa, incluem depósitos Bancário ( R\$1,00 em 2023 e R\$1,00 em 2022) e aplicações financeiras ( R\$5.900.949,91 em 2023 e R\$3.912.263,48 em 2022 ).
- 3- Outros ativos e passivos circulantes e não circulante:  
São demonstrados pelos valores de realização (ativos) e pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescido quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias incorridas (passivos).
- 4- As receitas e despesas são reconhecidas no resultado pelo regime de caixa.
- 5- Participações societárias :

Empresa	Capital Social	% de Participação	Patrimônio Líquido
Comercial e Administradora Dela Ltda	20.000,00	25	119.848,05
JNL Part. e Administradora Ltda	18.000,00	25	(72.713.269,44)

- 6- O Capital Social é de R\$5.561.784,00 totalmente integralizado e representado por 5.561.784 ações ordinárias, no valor de R\$1,00 cada uma.
- 7- O Imposto de Renda e a Contribuição Social são apurados com base no lucro presumido.
- 8- Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subseqüentemente 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.

*Cristina Barretto Giorgi Cabral*

**Cristina Barretto Giorgi Cabral**  
Diretora Presidente

*Marcial Celso de Lima*

**Marcial Celso de Lima**  
CRC-SP 1SP159694/O-5