

RELATÓRIO DE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PERÍODO DE APURAÇÃO

01/01/2023 – 31/12/2023

MÊS/ANO DE APRESENTAÇÃO

03/2024

INDICE INFORMATIVO DE QUALIFICAÇÃO DA ENTIDADE

Entidade: Metropolitan Imobiliária S.A

CNPJ: 31.793.186/0001-07

Sociedade: Ações por capital fechado

Quadro societário: 71 acionistas

Tipo de ações: Ações ordinárias nominativas

SUMÁRIO

2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	5
3 - BALANCETE CONTABIL ANUAL	7
3.1 - Detalhamento dos ativos e patrimônio:	7
3.2 - Detalhamento do passivo e capital da Entidade:.....	7
3.4 - Detalhamento das receitas e fontes de renda	7
3.5 - Detalhamento das despesas e gastos:	7
3.6 - Demonstrativos de resultados:.....	8
3.7 - Demonstração da mutação do patrimônio líquido	12
4 - NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	14
4.1 - APRESENTAÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS	14
4.2 - CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA.	14
4.3 - CONTAS A RECEBER.	15
4.4 - ANTECIPAÇÃO DE LUCROS	15
4.5 - PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS.	16
4.6 - IMOBILIZADO.....	17
4.7 - IMPOSTOS A RECUPERAR.	17
4.8 - FORNECEDORES.	18
4.9 - OBRIGAÇÕES FISCAIS, SOCIAIS E TRABALHISTAS.....	18
4.10 - IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL.....	19
4.11 - PROVISÕES DE CURTO PRAZO	19
4.12 - OUTRAS OBRIGAÇÕES - CONTAS A PAGAR	19
4.13 - TRIBUTOS DIFERIDOS - ATIVOS NÃO CIRCULANTES.....	20
4.14 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO	20
4.15 - APURAÇÃO DO RESULTADO E RECONHECIMENTO DE RECEITAS	21

4.16 - DEDUÇÃO DA RECEITA DE ALUGUEL	22
4.17 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	22
4.18 - CUSTO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA	22
4.19 - REAPRESENTAÇÃO DE VALORES	22
4.20 - DIVIDENDOS NÃO DISTRIBUÍDOS.....	23
4.21 - SEGUROS.....	24
4.22 - EVENTOS SUBSEQUENTES	24
5 - ÍNDICES FINANCEIROS.....	25

1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Entidade Metropolitan Imobiliária S.A., uma sociedade por ações de capital fechado, tem como principal objeto social o aluguel de imóveis próprios. Foi constituída em 18 de outubro de 2018, com sede na Av. Eldes Sherrer Souza, nº 558, Edifício Metropolitan Tower, Bairro Civit II, no município da Serra, no estado do Espírito Santo, CEP: 29.168-060. Está registrada no CNPJ sob o número 31.793.186/0001-07 e na JUCEES sob o número 32300041311.

Atualmente, a entidade conta com 71 acionistas detentores de ações ordinárias nominativas com direito a voto, totalizando um capital votante composto por 35.751.959 ações.

Após uma alteração contratual que resultou na transformação da entidade em sociedade anônima, ocorreu um evento de cisão em 31 de outubro de 2018 entre a Metropolitan Imobiliária S/A e o Hospital Metropolitan S/A. Nesse processo de cisão, a sociedade Metropolitan Imobiliária absorveu todo o patrimônio imobiliário da sociedade cindida, bem como todos os ativos e passivos relacionados ao ativo imobiliário.

Conforme disposto no Capítulo IV do Estatuto Social, a administração da sociedade está a cargo da Diretoria Executiva, composta por três diretores, e de um Conselho Fiscal, composto por três membros efetivos e igual número de suplentes.

2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações contábeis foram meticulosamente preparadas em conformidade com as práticas contábeis estabelecidas no Brasil, seguindo rigorosamente as diretrizes da Norma Brasileira de Contabilidade Técnica Geral NBC TG 1000 (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, emitida pelo respeitado Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Todas as principais práticas contábeis utilizadas na elaboração dessas demonstrações refletem as normas e orientações em vigor para as **demonstrações financeiras iniciadas em 01 de janeiro de 2023 e encerradas em 31 de dezembro de 2023.**

Ressalta-se que as demonstrações contábeis da entidade Metropolitan Imobiliária S/A incorporam estimativas relativas à contabilização de determinados ativos, passivos e outras transações. Isso inclui, entre outros, a provisão para imposto de renda e contribuição social. Em consequência, é importante observar que os resultados alcançados podem variar em relação a essas estimativas, o que é uma prática comum no contexto empresarial.

Além disso, vale destacar que a elaboração dessas demonstrações contábeis envolveu uma análise detalhada dos princípios contábeis aplicáveis e uma revisão criteriosa dos registros financeiros da entidade. Todos os procedimentos contábeis foram conduzidos por profissionais qualificados e experientes, assegurando a integridade e a confiabilidade das informações apresentadas. Dessa forma, os usuários dessas demonstrações podem confiar plenamente na sua precisão e na sua aderência às normas contábeis em vigor.

3 - BALANCETE CONTABIL ANUAL

Este balancete, compreende o período analítico entre 01/01/2023 e 31/12/2023, trata de um resumo financeiro que mostra as contas e saldos da entidade ao final deste período contábil.

3.1 - Detalhamento dos ativos e patrimônio:

O seguinte demonstrativo tem por objetivo fornecer uma análise abrangente dos recursos e investimentos da entidade. Aqui, são apresentadas informações detalhadas sobre os ativos da organização, incluindo contas a receber, adiantamentos, outros créditos e ativos não circulantes. Além disso, este segmento oferece uma visão detalhada dos ativos fixos, como máquinas e equipamentos, juntamente com o registro da depreciação acumulada ao longo do tempo em apuração.

3.2 - Detalhamento do passivo e capital da entidade:

Este demonstrativo oferece uma análise detalhada das obrigações financeiras e do capital próprio da organização. Aqui, são apresentadas informações abrangentes sobre o passivo da entidade, incluindo tanto o passivo circulante quanto o passivo não circulante. Isso engloba compromissos como fornecedores, obrigações fiscais, impostos a recolher, obrigações trabalhistas e sociais, contas a pagar, distrato e provisões.

3.4 - Detalhamento das receitas e fontes de renda

Abaixo, demonstração das diferentes formas de ganhos financeiros da entidade. Aqui, são apresentadas informações sobre as receitas provenientes da venda de produtos e serviços, bem como outras fontes de renda, como juros, receitas financeiras e outras receitas operacionais.

3.5 - Detalhamento das despesas e gastos:

Este demonstrativo demonstra saídas financeiras da entidade. Nesta seção, são apresentadas informações detalhadas sobre os diversos custos e despesas

incorridos durante o período analisado. Isso inclui despesas operacionais relacionadas à condução do negócio, despesas administrativas associadas à gestão e funcionamento da entidade, e despesas com pessoal referentes aos gastos com funcionários e colaboradores. Além disso, são apresentadas as despesas tributárias, taxas e contribuições, evidenciando os valores pagos em impostos e outras obrigações fiscais. Por fim, as despesas financeiras são destacadas, englobando os custos relacionados a empréstimos, financiamentos e outras operações financeiras.

3.6 - Demonstrativos de resultados:

O relatório atual apresenta um registro detalhado das transações de débito e crédito realizadas, com a particularidade de que todas elas se equilibram ao final, resultando em um saldo zero. Isso significa que, ao longo do período analisado, todas as entradas e saídas financeiras foram devidamente registradas e conciliadas, garantindo uma contabilidade precisa e transparente.

Descrição	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
[7]ATIVO	129.931.341,17D	24.062.047,26	23.193.180,30	130.800.208,13D
[14]ATIVO CIRCULANTE	2.043.042,45D	24.027.829,02	23.192.530,74	2.878.340,73D
[21]Disponibilidades	1.726.824,21D	10.563.811,40	9.640.929,06	2.649.706,55D
[42]Bancos Conta Movimento	286.088,65D	9.268.704,49	9.095.679,63	459.113,51D
[85]Banco Sicoob	286.088,65D	9.268.704,49	9.095.679,63	459.113,51D
[3423]Aplicações Financeiras	1.440.735,56D	1.295.106,91	545.249,43	2.190.593,04D
[3444]5 Aplicação Sicoob	533.716,91D	69.636,17	0,00	603.353,08D
[3430]4 Aplicação Sicoob	523.923,12D	68.358,34	0,00	592.281,46D
[3479]7 Aplicação Sicoob	383.095,53D	49.984,23	0,00	433.079,76D
[3857]Aplicação RDC	0,00D	1.107.128,17	545.249,43	561.878,74D
[91]Contas a Receber	0,00D	13.462.383,44	13.462.383,44	0,00D
[98]Clientes	0,00D	8.424.001,06	8.424.001,06	0,00D
[105]Banco Santander S/A	0,00D	687.120,40	687.120,40	0,00D
[3094]Allpark	0,00D	183.376,76	183.376,76	0,00D
[3101]CAES	0,00D	29.222,70	29.222,70	0,00D
[3115]Café Provincia EIRELI	0,00D	43.134,50	43.134,50	0,00D
[3122]Centro oftamologico	0,00D	169.104,36	169.104,36	0,00D
[3129]Cintra e Rezende	0,00D	36.910,89	36.910,89	0,00D
[3136]CLIESP	0,00D	67.484,52	67.484,52	0,00D
[3143]CLIGEM	0,00D	34.237,62	34.237,62	0,00D
[3150]Clinica Odontoface	0,00D	65.602,44	65.602,44	0,00D
[3157]Flavia Pereira Groke	0,00D	18.522,70	18.522,70	0,00D
[3164]Focus Health	0,00D	131.596,32	131.596,32	0,00D
[3171]Gastro	0,00D	74.432,04	74.432,04	0,00D
[3178]GRIFHO - Serviços	0,00D	6.734,72	6.734,72	0,00D
[3185]Hospital Metropolitan	0,00D	5.363.111,72	5.363.111,72	0,00D
[3192]IDE Inst Diag Especializado	0,00D	269.826,59	269.826,59	0,00D
[3199]IGES	0,00D	8.215,05	8.215,05	0,00D
[3297]Metrocor Inst Metropolitan	0,00D	395.223,05	395.223,05	0,00D
[3206]Onco e Hemato Serviços	0,00D	304.103,48	304.103,48	0,00D
[3213]Traumacare	0,00D	13.061,40	13.061,40	0,00D
[3220]Unimed Vitoria Coop	0,00D	455.542,03	455.542,03	0,00D
[3227]Urocenter do ES	0,00D	18.186,77	18.186,77	0,00D
[3234]UTIM	0,00D	49.251,00	49.251,00	0,00D
[119]Adiantamentos	0,00D	5.038.382,38	5.038.382,38	0,00D
[126]Adiantamento a 13º Salário	0,00D	3.705,36	3.705,36	0,00D
[3241]Antecipação de Lucro	0,00D	5.034.677,02	5.034.677,02	0,00D
[217]Outros créditos	316.218,24D	1.634,18	89.218,24	228.634,18D
[245]Impostos a Recuperar	34.218,24D	0,00	34.218,24	0,00D
[259]Cofins a Recuperar	27.777,46D	0,00	27.777,46	0,00D
[266]INSS a Recuperar	436,29D	0,00	436,29	0,00D
[294]Pis a Recuperar	6.004,49D	0,00	6.004,49	0,00D
[308]Outros Valores a Receber	282.000,00D	1.634,18	55.000,00	228.634,18D
[315]Depósitos Judiciais	282.000,00D	1.634,18	55.000,00	228.634,18D
[322]ATIVO NÃO CIRCULANTE	127.888.298,72D	34.218,24	649,56	127.921.867,40D
[371]Investimentos	127.887.000,00D	0,00	0,00	127.887.000,00D
[399]Outros Investimentos	127.887.000,00D	0,00	0,00	127.887.000,00D
[3262]Ampliação	3.001.661,30D	0,00	0,00	3.001.661,30D
[3269]Edificio Metropolitan tower	22.250.442,55D	0,00	0,00	22.250.442,55D
[3276]Edificações AAP	67.754.520,11D	0,00	0,00	67.754.520,11D
[3283]Edificações Galpão - CLD	2.439.943,90D	0,00	0,00	2.439.943,90D
[3290]Edifícios	5.129.455,97D	0,00	0,00	5.129.455,97D
[3304]Estacionamento	91.769,02D	0,00	0,00	91.769,02D
[3311]Obra Heliporto	14.690,00D	0,00	0,00	14.690,00D
[3318]Reavaliação de Imóveis	17.091.621,71D	0,00	0,00	17.091.621,71D
[3325]Refeitório	864.769,81D	0,00	0,00	864.769,81D
[3332]Reforma em Andamento	3.585.870,90D	0,00	0,00	3.585.870,90D
[3339]Terrenos	1.148.887,19D	0,00	0,00	1.148.887,19D
[3346]Terrenos AAP	4.513.367,54D	0,00	0,00	4.513.367,54D
[427]Imobilizado	1.298,72D	0,00	649,56	649,16D
[469]Máquinas e Equipamentos	3.248,00D	0,00	0,00	3.248,00D
[483]Equipamentos de Escritório	3.248,00D	0,00	0,00	3.248,00D
[546](-) Depreciação Acumulada	1.949,28C	0,00	649,56	2.598,84C

Descrição	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
[560](-) Máquinas e Equipamentos	1.949,28C	0,00	649,56	2.598,84C
[3927]Outros Creditos	0,00D	34.218,24	0,00	34.218,24D
[3934]Impostos a Recuperar	0,00D	34.218,24	0,00	34.218,24D
[3941]Cofins a Recuperar	0,00	27.777,46	0,00	27.777,46D
[3948]INSS a Recuperar	0,00	436,29	0,00	436,29D
[3955]Pis a Recuperar	0,00	6.004,49	0,00	6.004,49D
***** (XXXXX)*****				

Descrição	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
[630]PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	129.931.341,17C	7.870.226,75	8.739.093,71	130.800.208,13C
[637]PASSIVO CIRCULANTE	1.088.128,03C	2.562.028,82	2.055.814,65	581.913,86C
[644]Fornecedores	0,00C	42.423,26	42.423,26	0,00C
[651]Fornecedores Nacionais / Estrangeiros	0,00C	42.423,26	42.423,26	0,00C
[658]Fornecedores a Pagar	0,00C	42.423,26	42.423,26	0,00C
[735]Obrigações Fiscais	192.433,36C	1.031.989,52	1.050.093,51	210.537,35C
[742]Impostos a Recolher	192.433,36C	1.031.989,52	1.050.093,51	210.537,35C
[749]COFINS a Recolher	40.960,39C	253.068,24	252.720,03	40.612,18C
[763]INSS a Recolher	5.862,71C	72.036,84	71.668,19	5.494,06C
[770]CSRF a recolher	4.876,04C	6.041,36	5.314,02	4.148,70C
[777]IRRF a Recolher	227,25C	2.950,16	4.318,21	1.595,30C
[784]ISSQN a Recolher	0,00C	0,00	8,40	8,40C
[791]PIS a Recolher	4.757,62C	54.831,46	54.756,01	4.682,17C
[3080]Imposto de renda da pessoa jurídica	135.268,58C	643.061,46	661.308,65	153.515,77C
[3521]ISS Retido a recolher	480,77C	0,00	0,00	480,77C
[805]Obrigações Trabalhistas e Sociais	85.458,88C	514.670,45	507.373,82	78.162,25C
[812]Obrigações Trabalhistas	27.164,60C	258.744,03	250.583,09	19.003,66C
[819]Décimo Terceiro Salário a Pagar	0,00C	5.631,76	5.631,76	0,00C
[826]Férias a Pagar	0,00C	179,78	2.200,91	2.021,13C
[833]FGTS a Recolher	935,35C	7.524,53	7.478,45	889,27C
[861]Salários a Pagar	3.497,03C	81.714,01	83.873,01	5.656,03C
[3353]Remunerações a pagar	22.732,22C	163.693,95	151.398,96	10.437,23C
[868]Obrigações Sociais	58.294,28C	255.926,42	256.790,73	59.158,59C
[889]Contribuição Social a Recolher	55.393,25C	240.142,12	242.611,23	57.862,36C
[3514]INSS Retido a recolher	135,75C	0,00	0,00	135,75C
[3549]IRRF s/ salário e pró-labore	2.765,28C	15.784,30	14.179,50	1.160,48C
[917]Contas a Pagar	802.250,00C	964.176,04	434.676,04	272.750,00C
[924]Contas a Pagar	0,00C	395.650,21	395.650,21	0,00C
[3360]Audicentro Auditoria	0,00C	22.567,68	22.567,68	0,00C
[3367]Contato Diário LTDA	0,00C	373,20	373,20	0,00C
[3381]Copiadora Omega LTDA	0,00C	160,09	160,09	0,00C
[3388]Ferreira Neto Adv.	0,00C	180.127,65	180.127,65	0,00C
[3402]Mediature Administração	0,00C	21.048,62	21.048,62	0,00C
[3661]Contvix Assessoria e Consultoria LTDA	0,00C	31.200,00	31.200,00	0,00C
[3668]Chein Jorge & Abelha Rodrigues Advogados Associado	0,00C	14.224,68	14.224,68	0,00C
[3703]Nobre Informatica EIRELI	0,00C	707,13	707,13	0,00C
[3710]Luciano Andrades Correa	0,00C	150,00	150,00	0,00C
[3717]Rafael Pinheiro Monteiro Teixeira	0,00C	6.000,00	6.000,00	0,00C
[3731]Gaigher e Matins Adv. Associados	0,00C	43.810,60	43.810,60	0,00C
[3822]Nassau Editora Radio e TV LTDA	0,00C	5.780,00	5.780,00	0,00C
[3836]PABLO BRANDAO PERSONAL BROKER LTDA	0,00C	1.200,00	1.200,00	0,00C
[3843]SORFI SORVETES FINOS LTDA - FIORETO	0,00C	1.400,00	1.400,00	0,00C
[3864]FABIOLA LYRA NUNES PEREIRA ENGENHARIA	0,00C	26.299,00	26.299,00	0,00C
[3878]MARCA CONSULTORIA LTDA	0,00C	4.500,00	4.500,00	0,00C
[3885]TEC SERVIC. E SEG. ELETRONICA	0,00C	3.101,56	3.101,56	0,00C
[3892]GAMA BARRETO MIRANDA M., ZUMAKI & BOLELLI ADV. ASS	0,00C	33.000,00	33.000,00	0,00C
[3745]Distratos	802.250,00C	568.525,83	39.025,83	272.750,00C
[3752]Distrato Loja 02 - Marcos Novaes	283.500,00C	187.782,96	14.532,96	110.250,00C
[3759]Distrato Permuta Proj. Arquitetonico - Paola Botti	118.750,00C	73.996,58	5.246,58	50.000,00C
[3766]Distrato Loja 02 - Nelson Faria	200.000,00C	159.792,43	9.792,43	50.000,00C
[3773]Distrato Loja 02 - Sonia Lyra (Distrato Nelson)	200.000,00C	146.953,86	9.453,86	62.500,00C
[952]Provisões	7.985,79C	8.769,55	21.248,02	20.464,26C
[959]Provisão de Férias	6.868,84C	0,00	9.515,60	16.384,44C
[966]Férias	6.868,84C	0,00	9.515,60	16.384,44C
[973]Provisão de 13º Salário	0,00C	5.920,09	5.920,09	0,00C
[980]Décimo Terceiro Salário	0,00C	5.920,09	5.920,09	0,00C
[987]Provisão de Encargos Sociais Férias e 13º Salário	1.116,95C	2.849,46	5.812,33	4.079,82C
[994]Encargos Sociais sobre Férias e 13º Salário	1.116,95C	2.849,46	5.812,33	4.079,82C
[1001]PASSIVO NÃO CIRCULANTE	9.413.499,99C	0,00	50.037,81	9.463.537,80C
[3556]Obrigações Fiscais	9.413.499,99C	0,00	50.037,81	9.463.537,80C
[3563]IRRF e CSLL Diferidos - s/ avaliação	9.378.195,50C	0,00	0,00	9.378.195,50C
[3675]IRPJ e CSLL Diferido	35.304,49C	0,00	50.037,81	85.342,30C

Descrição	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
[1099]PATRIMÔNIO LÍQUIDO	119.429.713,15C	5.308.197,93	6.633.241,25	120.754.756,47C
[1106]Capital Social	35.751.959,00C	0,00	0,00	35.751.959,00C
[1113]Capital Subscrito	35.751.959,00C	0,00	0,00	35.751.959,00C
[1120]Capital Social Integralizado	35.751.959,00C	0,00	0,00	35.751.959,00C
[1141]Reservas	11.397.206,13C	0,00	270.116,04	11.667.322,17C
[1148]Reservas de Capital	551.429,71C	0,00	0,00	551.429,71C
[1155]Reservas de Capital	551.429,71C	0,00	0,00	551.429,71C
[1162]Reservas de Lucros	405.816,29C	0,00	270.116,04	675.932,33C
[3640]Fundo de Reserva Legal	405.816,29C	0,00	270.116,04	675.932,33C
[3626]Reservas de reavaliação	10.439.960,13C	0,00	0,00	10.439.960,13C
[3633]Reavaliação de ativos próprios	10.439.960,13C	0,00	0,00	10.439.960,13C
[1176]Lucros/Prejuízos Acumulados	72.280.548,02C	5.308.197,93	6.363.125,21	73.335.475,30C
[1183]Lucros Acumulados	920.292,80D	5.308.197,93	6.363.125,21	134.634,48C
[1190]Lucros Acumulados	188.000,00C	5.296.809,36	6.363.125,21	1.254.315,85C
[1197]Ajuste de exercícios anteriores	1.108.292,80D	11.388,57	0,00	1.119.681,37D
[3528]Ajuste de Avaliação Patrimonial	73.200.840,82C	0,00	0,00	73.200.840,82C
[3535]Ajuste de Avaliação Patrimonial	82.579.036,32C	0,00	0,00	82.579.036,32C
[3542]Tributos Diferidos - Reav. e Aval.	9.378.195,50D	0,00	0,00	9.378.195,50D

***** (XXXXX)*****

Descrição	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
Receitas	0,00C	9.162.553,21	9.162.553,21	0,00C
[1246]RECEITAS	0,00C	9.162.553,21	9.162.553,21	0,00C
[1253]Receitas de Venda	0,00C	8.731.477,10	8.731.477,10	0,00C
[1302]Venda de Serviços	0,00C	8.424.001,06	8.424.001,06	0,00C
[1316]Aluguel	0,00C	8.424.001,06	8.424.001,06	0,00C
[1358](-) Deduções de Tributos	0,00D	307.476,04	307.476,04	0,00D
[1372](-) Cofins Sobre Serviços	0,00D	252.720,03	252.720,03	0,00D
[1407](-) Pis Sobre Serviços	0,00D	54.756,01	54.756,01	0,00D
[1498]Receitas Financeiras	0,00C	207.444,38	207.444,38	0,00C
[1505]Receitas de Aplicações Financeiras	0,00C	205.106,91	205.106,91	0,00C
[1512]Rendimentos de Aplicações Financeiras	0,00C	205.106,91	205.106,91	0,00C
[1519]Juros Ativos	0,00C	2.337,47	2.337,47	0,00C
[1526]Juros	0,00C	2.337,47	2.337,47	0,00C
[1554]Outras Receitas Operacionais	0,00C	223.631,73	223.631,73	0,00C
[1589]Outras Receitas	0,00C	223.631,73	223.631,73	0,00C
[3493]Ressarcimento de Despesas	0,00D	34.981,14	34.981,14	0,00D
[3570]Receitas Diversas	0,00	1.953,53	1.953,53	0,00
[3899]Multa contratual	0,00C	186.697,06	186.697,06	0,00C

***** (XXXXX)*****

Descrição	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
Despesas	0,00D	2.230.443,19	2.230.443,19	0,00D
[1617]CUSTOS E DESPESAS	0,00D	2.230.443,19	2.230.443,19	0,00D
[2121]Despesas Operacionais	0,00D	2.180.261,19	2.180.261,19	0,00D
[2128]Despesas Administrativas	0,00D	750.224,23	750.224,23	0,00D
[2149]Alugueis	0,00D	288.357,57	288.357,57	0,00D
[2247]Cartão de crédito	0,00D	1.454,89	1.454,89	0,00D
[2254]Depreciações	0,00D	649,56	649,56	0,00D
[2275]Despesas Diversas	0,00D	1.817,42	1.817,42	0,00D
[2324]Energia Elétrica	0,00D	23.292,52	23.292,52	0,00D
[2513]Serviços de Terceiros	0,00D	433.978,02	433.978,02	0,00D
[3829]Cartório	0,00D	674,25	674,25	0,00D
[2548]Despesas com Pessoal	0,00D	341.852,96	341.852,96	0,00D
[2569]Décimo Terceiro Salário	0,00D	8.769,55	8.769,55	0,00D
[2576]Férias	0,00D	14.679,38	14.679,38	0,00D
[2590]Remuneração a diretoria	0,00D	175.835,09	175.835,09	0,00D
[2604]Remuneração Conselho Fiscal	0,00D	3.600,00	3.600,00	0,00D
[2618]Previdência Social	0,00D	1.484,68	1.484,68	0,00D
[2632]Salários e Ordenados	0,00D	84.081,18	84.081,18	0,00D
[2653]Outras Despesas com Pessoal	0,00D	53.403,08	53.403,08	0,00D
[2660]Despesas Tributárias, Taxas e Contribuições	0,00D	1.039.636,58	1.039.636,58	0,00D
[2681]Contribuição Social	0,00D	263.396,45	263.396,45	0,00D
[2688]FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço	0,00D	7.478,45	7.478,45	0,00D
[2702]Impostos e Taxas Estaduais	0,00D	1.919,85	1.919,85	0,00D
[2716]Impostos e Taxas Municipais	0,00D	87.669,16	87.669,16	0,00D
[3087]Imposto de Renda da Pessoa Jurídica	0,00D	679.172,67	679.172,67	0,00D
[2807]Outras Despesas Gerais	0,00D	48.547,42	48.547,42	0,00D
[3486]Acordo Judicial	0,00D	48.547,42	48.547,42	0,00D
[2835]Despesas Financeiras	0,00D	50.182,00	50.182,00	0,00D
[2842]Juros Passivos	0,00D	37.378,94	37.378,94	0,00D
[2849]Juros	0,00D	37.378,94	37.378,94	0,00D
[2863]Outras Despesas Financeiras	0,00D	12.803,06	12.803,06	0,00D
[2870]Despesas Bancárias	0,00D	10.215,44	10.215,44	0,00D
[2905]Multas Diversas	0,00D	2.587,62	2.587,62	0,00D

***** (XXXXX)*****

Descrição	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
[3038]RESULTADO	0,00	8.854.649,30	8.854.649,30	0,00
[3045]RESULTADO DO EXERCÍCIO	0,00	8.854.649,30	8.854.649,30	0,00
[3052]RESULTADO DO EXERCÍCIO	0,00	8.854.649,30	8.854.649,30	0,00
[3059]RESULTADO DO EXERCÍCIO	0,00	8.854.649,30	8.854.649,30	0,00
[3066]RESULTADO DO EXERCÍCIO NO PERÍODO	0,00	8.854.649,30	8.854.649,30	0,00

***** (XXXXX)*****

Descrição	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
Análise do Balancete				
Ativo ----->	130.800.208,13D	Passivo ----->	130.800.208,13C	
Despesa ----->	0,00D	Receita ----->	0,00C	
=====>	130.800.208,13D	=====>	130.800.208,13C	

***** (XXXXX)*****

Descrição	Nota	Classificação	Exercício Anterior	Exercício Atual
ATIVO (7)				
ATIVO CIRCULANTE (14)				
Disponibilidades (21)				
Bancos Conta Movimento (42)	4.2	1.1.01.002	286.088,65D	459.113,51D
Aplicações Financeiras (3423)	4.2	1.1.01.003	4.1.440.735,56D	2.190.593,04D
=Disponibilidades			**1.726.824,21D	**2.649.706,55D
Outros créditos (217)				
Impostos a Recuperar (245)		1.1.07.002	34.218,24D	0,00D
Outros Valores a Receber (308)		1.1.07.003	282.000,00D	228.634,18D
=Outros créditos			****316.218,24D	****228.634,18D
=T o t a l - ATIVO CIRCULANTE			**2.043.042,45D	**2.878.340,73D
ATIVO NÃO CIRCULANTE (322)				
Investimentos (371)				
Outros Investimentos (399)	4.5	1.3.02.002	127.887.000,00D	127.887.000,00D
=Investimentos			127.887.000,00D	127.887.000,00D
Imobilizado (427)				
Máquinas e Equipamentos (469)	4.6	1.3.03.003	3.248,00D	3.248,00D
(-) Depreciação Acumulada (546)	4.6	1.3.03.006	1.949,28C	2.598,84C
=Imobilizado			*****1.298,72D	*****649,16D
Outros Creditos (3927)				
Impostos a Recuperar (3934)	4.7	1.3.05.001	0,00D	34.218,24D
=Outros Creditos			*****0,00D	*****34.218,24D
=T o t a l - ATIVO NÃO CIRCULANTE			127.888.298,72D	127.921.867,40D
=T o t a l - ATIVO			129.931.341,17D	130.800.208,13D

Descrição	Nota	Classificação	Exercício Anterior	Exercício Atual
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (630)				
PASSIVO CIRCULANTE (637)				
Obrigações Fiscais (735)				
Impostos a Recolher (742)		2.1.03.001	192.433,36C	210.537,35C
=Obrigações Fiscais			****192.433,36C	****210.537,35C
Obrigações Trabalhistas e Sociais (805)				
Obrigações Trabalhistas (812)	4.9	2.1.04.001	27.164,60C	19.003,66C
Obrigações Sociais (868)	4.9	2.1.04.002	58.294,28C	59.158,59C
=Obrigações Trabalhistas e Sociais			*****85.458,88C	*****78.162,25C
Distratos (3745)	4.12	2.1.05.002	802.250,00C	272.750,00C
Provisões (952)				
Provisão de Férias (959)	4.11	2.1.06.001	6.868,84C	16.384,44C
Provisão de Encargos Sociais Férias e 13º Salário (987)	4.11	2.1.06.003	1.116,95C	4.079,82C
=Provisões			*****7.985,79C	*****20.464,26C
=T o t a l - PASSIVO CIRCULANTE			**1.088.128,03C	****581.913,86C
PASSIVO NÃO CIRCULANTE (1001)				
Obrigações Fiscais (3556)	4.13	2.2.03	9.413.499,99C	9.463.537,80C
=T o t a l - PASSIVO NÃO CIRCULANTE			**9.413.499,99C	**9.463.537,80C
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (1099)				
Capital Social (1106)				
Capital Subscrito (1113)	4.14	2.3.01.001	35.751.959,00C	35.751.959,00C
=Capital Social			*35.751.959,00C	*35.751.959,00C
Reservas (1141)				
Reservas de Capital (1148)	4.14	2.3.02.001	551.429,71C	551.429,71C
Reservas de Lucros (1162)	4.14	2.3.02.002	405.816,29C	675.932,33C
Reservas de reavaliação (3626)	4.14	2.3.02.003	10.439.960,13C	10.439.960,13C
=Reservas			*11.397.206,13C	*11.667.322,17C
Lucros/Prejuízos Acumulados (1176)				
Lucros Acumulados (1183)		2.3.03.001	920.292,80D	134.634,48C
Ajuste de Avaliação Patrimonial (3528)	4.14	2.3.03.004	73.200.840,82C	73.200.840,82C
=Lucros/Prejuízos Acumulados			*72.280.548,02C	*73.335.475,30C
=T o t a l - PATRIMÔNIO LÍQUIDO			119.429.713,15C	120.754.756,47C
=T o t a l - PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			129.931.341,17C	130.800.208,13C

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO

Receita de Aluguel	8.424.001,06	7.380.990,72
Dedução da receita		
Impostos	- 307.476,04	- 269.406,15
Receita Operacional Líquida	8.116.525,02	7.111.584,57
Custos e despesas operacionais	- 1.089.332,84	- 1.301.115,59
Despesas de depreciação	- 649,56	- 596,03
Lucro Bruto	7.026.542,62	5.809.872,95
Despesas Tributárias	- 1.039.636,58	- 67.200,02
Despesas Financeiras Líquidas Baixas de Créditos	- 50.182,00	- 9.191,82
Receitas Financeiras	202.769,44	172.387,38
Outras receitas não operacionais	223.631,73	66.052,88
Lucro operacional antes do IR e CSLL	6.363.125,21	5.971.921,37
Imposto de renda e contribuição social	- 903.919,88	- 842.778,89
Lucro Líquido do Exercício	5.459.205,33	5.129.142,48
Lucro por ação em	2023	2022
Ações	35.751.959	35.751.959
Lucro	<u>5.459.205,33</u>	<u>5.129.142,48</u>
LPA	0,15	0,14

Demonstração do Resultado Abrangente

Em reais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do Período	5.459.205,33	5.129.142,48
Prejuízos Acumulados	134.634,48	-157.780,47
Ajuste de exercícios anteriores	11.388,57	1.108.292,80
Reserva Legal	270.116,04	405.816,29
Ajuste de Avaliação Patrimonial		-
Resultado Abrangente Total	<u>5.875.344,42</u>	<u>6.485.471,10</u>

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Reavaliação	Reserva Legal	Reservas de Lucros	Avaliação Patrimonial	Ajustes de Exercícios Ant	TOTAL
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	35.751.959,00	551.429,71	10.439.960,13	203.145,93	721.194,24	73.200.840,82	-	120.868.529,83
Capital Social	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de Reserva Legal	---			202.670,36	-138.691,65	--		63.978,71
Lucro Líquido do período	---			-	5.129.142,48	--		5.129.142,48
Lucro distribuído	---			-	-5.523.645,07	--		-5.523.645,07
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	-	-	-	-1.108.292,80	-1.108.292,80
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	35.751.959,00	551.429,71	10.439.960,13	405.816,29	188.000,00	73.200.840,82	-1.108.292,80	119.429.713,15
Capital Social	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de Reserva Legal	---			270.116,04	0,00	--		270.116,04
Lucro Líquido do período	---			-	6.363.125,21	--		6.363.125,21
Lucro distribuído	---			-	-5.296.809,36	--		-5.296.809,36
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	-	-	-	-11.388,57	-11.388,57
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	35.751.959,00	551.429,71	10.439.960,13	675.932,33	1.254.315,85	73.200.840,82	-1.119.681,37	120.754.756,47

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercício findado em 31 de dezembro

Em reais

	2023	2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucros / Prejuízos do exercício	6.363.125,21	5.129.142,48
Depreciação	649,56	596,03
Ajustes de Exercícios Anteriores	- 11.388,57	- 1.108.292,80
VARIAÇÃO NOS ATIVOS E PASSIVOS		
Impostos a Compensar	-	- 436,29
Adiantamentos	-	28,80
Despesas Pagas Antecipadamente	-	39,06
Processos Judiciais	53.365,82	- 282.000,00
Obrigações fiscais, sociais trabalhistas	10.807,36	24.909,34
Contas a Pagar e Distratos	- 529.500,00	662.612,70
Provisões	12.478,47	- 14.445,00
Obrigações Fiscais Diferidas	50.037,81	- 61.348,93
Outras Obrigações	-	-
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	5.949.575,66	4.350.305,39
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Adições ao ativo imobilizado	-	-
Investimentos	-	-
Baixa de depreciação do ativo imobilizado	-	-
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Constituição de Reservas	270.116,04	202.670,36
Lucros Distribuídos	- 5.296.809,36	- 5.662.336,72
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	- 5.026.693,32	- 5.459.666,36
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	922.882,34	- 1.109.360,97
Caixa e Equivalentes de Caixa no início do período	1.726.824,21	2.836.185,18
Caixa e Equivalentes de Caixa no final do período	2.649.706,55	1.726.824,21
Atividades Operacionais	5.949.575,66	4.350.305,39
Atividades de Investimento	-	-
Atividades de Financiamento	- 5.026.693,32	- 5.459.666,36
AUMENTO OU REDUÇÃO NO CAIXA E EQUIVALENTES	922.882,34	- 1.109.360,97

4 - NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

4.1 - APRESENTAÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS.

As demonstrações contábeis são de responsabilidade da administração e foram elaboradas conforme as práticas contábeis aplicadas no Brasil para as pequenas e médias empresas, conforme estabelecido pela Resolução CFC 1255/09. A seguir, apresentamos as principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras:

A moeda oficialmente adotada pela Metropolitana Imobiliária S.A é o Real (R\$), refletindo a base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras. Essa escolha estratégica não apenas assegura a consistência e a transparência dos registros contábeis, mas também facilita a compreensão e a interpretação dos resultados por parte dos usuários das demonstrações. Dessa forma, ao alinhar a moeda utilizada nos registros contábeis com aquela empregada na condução dos negócios da Entidade, garantimos uma análise financeira precisa e fidedigna, proporcionando uma visão clara e objetiva do desempenho econômico da organização.

4.2 - CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA.

As disponibilidades englobam o caixa e equivalentes de caixa, saldos bancários em conta corrente, e aplicações financeiras de liquidez imediata e com baixo risco de variação de valor de mercado.

Em 18/12/2023, a Entidade recebeu uma monta de R\$ 186.697,06, a título de “Parte da Multa contratual Santander”. Tal monta está compondo o saldo de Sicoob (Conta Corrente).

Por decisão da Diretoria, tal valor não foi distribuído aos acionistas, permanecendo assim o valor disponível em conta bancária.

Descrição	Em 31 de Dezembro de	
	2023	2022
Sicoob (Conta Corrente)	272.416,45	286.088,65
Multa Contratual Santander (C/C Sicoob)	186.697,06	-
Aplicações Financeiras	2.190.593,04	1.440.735,56
TOTAL	2.649.706,55	1.726.824,21

4.3 - CONTAS A RECEBER.

As contas a receber estão diretamente associadas à atividade principal da entidade, que consiste na cobrança de aluguéis. Quando necessário, esses valores são ajustados pela provisão para créditos de liquidação duvidosa, a qual é reconhecida quando há evidências de que os valores devidos não serão integralmente recuperados dentro dos prazos estipulados originalmente.

Neste contexto, a entidade atua como autora em uma ação judicial de Procedimento Comum Cível, cujo processo nº 0005824-68.2020.8.08.0035, movido contra a empresa HEMOSERVE SERVIÇO DE HEMOTERAPIA E HEMODERIVADOS LTDA, visando a cobrança de aluguéis. O valor da causa é estimado em R\$848.428,98, com data base em 31/12/2023.

4.4 - ANTECIPAÇÃO DE LUCROS

Os lucros são antecipados mensalmente aos acionistas, sendo apurados com base no Demonstrativo de Resultados do Exercício (DRE), de forma proporcional à participação de cada acionista. A contabilização dessa distribuição é feita mensalmente, e ao final do exercício, é realizada a contabilização definitiva da distribuição do lucro.

Como política da Entidade, os Lucros são apurados mensalmente, e são distribuídos na forma de dividendos antecipados advindos do Patrimônio Líquido (Lucros). Após sua distribuição permanecem no Ativo Circulante “Antecipação de Lucros” e baixados quando do encerramento do trimestre, mesmo período da apuração dos tributos (CSLL e IRPJ).

4.5 - PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS.

A sociedade opera atualmente com 02 lojas, 20 salas e 129 garagens, todos situados no Edifício Metropolitano Tower, além de um prédio hospitalar ("Hospital Meridional Serra"), 06 lotes (Estacionamento Estapar) e 01 galpão (Centro de Logística).

Durante o ano de 2021, realizou-se uma reavaliação do ativo imobilizado pela Embrap Praxis Avaliação Patrimonial Ltda., com base em laudos aprovados pela Diretoria. O valor total da reavaliação foi de R\$62.441.261,56 para as edificações e R\$2.650.164,73 para os terrenos, totalizando R\$65.091.426,29.

Essa reclassificação foi realizada em 2021, e passou a tratar imobilizados como propriedades para investimentos, no que dispões a norma (NBC TG 28 R4). Como resultado, a depreciação dos ativos reclassificados cessou em março de 2021, continuando apenas para os Equipamentos de Informática.

Descrição	Em 31 de Dezembro de:	
	2023	2022
Ampliação	3.001.661,30	3.001.661,30
Edific. - Metropolitano Tower	22.250.442,55	22.250.442,55
Edificações - AAP	67.754.520,11	67.754.520,11
Edificações Galpão - CLD	2.439.943,90	2.439.943,90
Edifícios	5.129.455,97	5.129.455,97
Estacionamento	91.769,02	91.769,02
Obra Heliponto	14.690,00	14.690,00
Reavaliação - imóveis	17.091.621,71	17.091.621,71
Refeitório	864.769,81	864.769,81
Reforma em andamento	3.585.870,90	3.585.870,90
Terrenos	1.148.887,19	1.148.887,19
Terrenos - AAP	4.513.367,54	4.513.367,54
TOTAL	127.887.000,00	127.887.000,00

Fonte: Sistema Alterdata

4.6 - IMOBILIZADO.

O ativo imobilizado engloba tanto bens móveis quanto imóveis, sendo inicialmente reconhecido com base no valor de aquisição, construção ou produção.

Após o reconhecimento inicial, esses ativos estão sujeitos a processos de depreciação, amortização ou exaustão (quando possuem vida útil definida), bem como à avaliação de redução ao valor recuperável e eventual reavaliação.

Os gastos incorridos após a aquisição, construção ou produção podem ser incorporados ao valor do imobilizado, desde que tais despesas aumentem a vida útil do bem e resultem em benefícios econômicos futuros. Caso contrário, tais gastos são reconhecidos diretamente como despesas no período em que são incorridos.

Não houve aquisições ou baixas durante o exercício em questão.

Equipamentos de Informática					
31/12/2022					
Tx anual deprec.	Custo (R\$)	Dep. Acum. (R\$)	Aquisição (R\$)	Baixa (R\$)	
0,20	3.248,00	- 1.949,28	-	-	
Líquido em 31/12/2021					1.298,72
45.291,00					
Tx anual deprec.	Custo (R\$)	Dep. Acum. (R\$)	Aquisição (R\$)	Baixa (R\$)	
0,20	3.248,00	- 2.598,84	-	-	
Líquido em 31/12/2023					649,16

Fonte: Sistema Alterdata

4.7 - IMPOSTOS A RECUPERAR.

Os impostos recuperáveis têm origem em recolhimentos em duplicidade de IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) código 0561 em 30/11/2020, bem como em recolhimentos excessivos de PIS e COFINS ao longo do ano de 2020.

Descrição	Em 31 de Dezembro de	
	2023	2022
Cofins a Recuperar	27.777,46	27.777,46
Inss a Recuperar	436,29	436,29
Pis a Recuperar	6.004,49	6.004,49
TOTAL	34.218,24	34.218,24

4.8 - FORNECEDORES.

As contas a pagar referem-se aos valores pendentes de pagamento a fornecedores de serviços contratados pela entidade.

4.9 - OBRIGAÇÕES FISCAIS, SOCIAIS E TRABALHISTAS.

As obrigações são inicialmente mensuradas pelo valor original e, posteriormente, atualizadas e ajustadas conforme necessário, sendo contabilizadas em contas de resultado. A Metropolitana Imobiliária S/A está enquadrada no Regime de Tributação do Lucro Presumido, com pagamento trimestral dos tributos. No entanto, o provisionamento desses tributos é realizado mensalmente. Neste regime, as alíquotas aplicáveis para PIS e COFINS são, respectivamente, 0,65% e 3% sobre o faturamento. Já o CSLL 9 % e IRPJ 15% e 10% adicional, quando ultrapassar a monta de R\$ 60 mil no trimestre.

Descrição	Em 31 de Dezembro de:	
	2023	2022
IRPJ	153.515,77	135.268,58
CSLL	57.862,36	55.393,25
COFINS	40.612,18	40.960,39
PIS	4.682,17	4.757,62
Impostos Retidos a Recolher	6.233,17	5.719,81
INSS	5.494,06	5.862,71
FGTS	889,27	935,35
Salários e Remuneração a Diretoria	19.410,62	28.994,53
Provisões	20.464,26	7.985,79
Total	309.163,86	285.878,03

4.10 - IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) é calculado à alíquota de 15% sobre a presunção de 32% do faturamento, deduzindo as retenções de IR. Caso a base de cálculo ultrapasse R\$60.000,00 no trimestre ou o limite de R\$20.000,00 no mês, há incidência de IRPJ adicional à alíquota de 10% sobre a diferença entre o valor total da base de cálculo e o limite trimestral ou mensal.

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) é calculada à alíquota de 9% sobre a presunção de 32% do faturamento.

4.11 - PROVISÕES DE CURTO PRAZO

As provisões de curto prazo englobam as reservas para férias e seus respectivos encargos, visando reconhecer a expectativa de realização e observar o regime de competência das férias e encargos correspondentes.

4.12 - OUTRAS OBRIGAÇÕES - CONTAS A PAGAR

Neste grupo, estão registradas as obrigações decorrentes de distrato firmados com investidores em unidades do Edifício Metropolitan Tower. Foram estabelecidos parcelamentos para esses distrato, e o saldo remanescente em 31 de dezembro de 2023, no valor de R\$272.750,00, refere-se às parcelas restantes a serem quitadas.

Descrição	Em 31 de Dezembro de	
	2023	2022
Distratos a Pagar	272.750,00	802.250,00
TOTAL	272.750,00	802.250,00

<< COMPOSIÇÃO DOS SALDOS RELATIVOS AO EXERCÍCIO DE 2023 >>

Distratante	Parcelas	Valor (R\$) Parcela	Total (R\$) Devedor
Marcos Novaes - Loja 02	7	15.750,00	110.250,00
Paola Botti - Permuta projeto arquitetônico	8	6.250,00	50.000,00
Nelson Faria - Loja 02	4	12.500,00	50.000,00
Sonia Lyra (Distrato Nelson) - Loja 02	5	12.500,00	62.500,00
TOTAL DISTRATOS A PAGAR			272.750,00

Fonte: Sistema Alterdata

4.13 - TRIBUTOS DIFERIDOS - NÃO CIRCULANTES

Essa categoria inclui os tributos diferidos formados pela provisão de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre os saldos de Reavaliação de Ativos, ocorrida em 2004, e pela Avaliação da Edificação do Hospital, realizada em 2012. Durante o processo de cisão em 31 de outubro de 2018, a entidade cindida optou por não efetuar o recolhimento dos tributos diferidos, transferindo assim a responsabilidade para a cindenda. Os tributos diferidos são quitados sempre que ocorre a realização da avaliação, geralmente por meio da depreciação do Ativo avaliado.

Descrição	Em 31 de Dezembro de	
	2023	2022
IRPJ e CSLL diferidos - s/ Avaliação	9.378.195,50	9.378.195,50
IRPJ e CSLL diferidos	35.304,49	85.342,30
TOTAL	9.413.499,99	9.463.537,80

4.14 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

4.14.1 - O Capital Social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$35.751.959 (trinta e cinco milhões, setecentos e cinquenta e um mil, novecentos e cinquenta e nove reais), representando 35.751.959 ações ordinárias nominativas.

4.14.2 - A Reserva de Avaliação compreende a realização de avaliação do ativo em decorrência da depreciação.

4.14.3 - O Ajuste de Avaliação Patrimonial é decorrente do registro de avaliação de imóveis.

4.14.4 - A Reserva Legal é uma conta contábil destinada a reservar uma parte do lucro líquido apurado pela entidade, visando preservar o capital social. Esta reserva, equivalente a 5% do Lucro Líquido, é prevista tanto na Lei das Sociedades Anônimas quanto no Estatuto Social da Companhia.

4.14.5 - O ajuste de reavaliação do ativo refere-se à diferença entre o valor líquido contábil do bem e seu valor de mercado, determinado com base em laudo técnico elaborado por entidade especializada. Em 2021, a avaliação do imobilizado foi realizada pela Embrap Praxis Avaliação Patrimonial.

4.14.6 - Os Resultados Acumulados são demonstrados pelos saldos de lucro ao final de 2022 e 2023.

Descrição	Em 31 de Dezembro de:	
	2023	2022
Capital Social	35.751.959,00	35.751.959,00
Reservas de capital realizado	551.429,71	551.429,71
Reservas de Reavaliação	10.439.960,13	10.439.960,13
Ajuste de Avaliação Patrimonial	73.200.840,82	73.200.840,82
Reserva Legal	675.932,33	405.816,29
Reserva de Lucros	1.254.315,85	188.000,00
Ajuste de Exercícios Anteriores	-1.119.681,37	-1.108.292,80
Total do Patrimônio Líquido	120.754.756,47	119.429.713,15

4.15 - APURAÇÃO DO RESULTADO E RECONHECIMENTO DE RECEITAS

O resultado é reconhecido considerando-se as Receitas e Despesas incorridas Considerando-se demais, encargos e variações monetárias ou cambiais calculadas com base em índices ou taxas oficiais, incidentes sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes quando aplicável.

Ressaltamos que a principal receita da Entidade é composta por Receita de Aluguéis. E as demais receitas auferidas se destacam nomeadas como “Receitas Financeiras, e Receitas Diversas.

4.16 - DEDUÇÃO DA RECEITA DE ALUGUEL

Na dedução da receita de locação, são considerados os tributos incidentes sobre as receitas.

4.17 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Essas receitas incluem o ressarcimento de despesas, multa contratual do Santander e créditos/juros sobre o capital.

4.18 - CUSTO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Os custos atribuídos às atividades operacionais englobam despesas com pessoal, encargos sociais, benefícios, materiais aplicados, depreciação, condomínio e taxas das unidades imobiliárias, bem como os prestadores de serviços.

4.19 - REAPRESENTAÇÃO DE VALORES

Durante o exercício em curso, houve a necessidade de realizar a regularização de saldos, denominada "Ajuste de Exercícios Anteriores", totalizando o montante de R\$11.388,57, conforme detalhado abaixo:

Código da Conta	Descrição	Saldo antes do Ajuste (31/12/2022)	Ajuste a Débito	Ajuste a Crédito	Saldo Ajustado
3080	Imposto de Renda PJ (Passivo Circulante)	135.268,58	-	11.388,57	146.657,15

Fonte: Sistema Alterdata

Tal ajuste se mostrou necessário para corrigir o valor da provisão do imposto mencionado anteriormente, uma vez que a contabilização estava subavaliada conforme o montante descrito. É importante ressaltar que o valor informado à Receita Federal do Brasil (RFB) e devidamente pago está correto. A diferença apresentada neste tópico refere-se apenas à regularização nos registros contábeis.

4.20 - DIVIDENDOS NÃO DISTRIBUÍDOS

Segue abaixo a relação dos dividendos não pagos até o encerramento do exercício de 2023:

Competência	Acionista (Vlr - R\$)	
	Instituto Capixaba de Doença Renais e Hipertensão Ltda.	MED VIDA LTDA EPP
jan/21	0	192,98
fev/21	1.090,94	272,54
mar/21 + abr/21	0	378,68
mai/21	551,39	137,75
jun/21	426,57	106,56
jul/21	594,5	148,52
ago/21	1.080,97	270,05
set/21	1.052,29	262,88
out/21	1.060,46	264,92
nov/21	1.122,53	280,43
dez/21	1.168,04	291,8
Subtotal 2021	8.147,70	2.607,12
jan/22	2.778,00	694
jan/22	831,69	207,77
fev/22	1.009,14	252,1
mar/22	979,55	244,71
abr/22	1.256,85	313,99
mai/22	1.061,30	265,13
jun/22	1.175,30	293,61
jul/22	1.006,59	251,47
ago/22	1.230,99	307,53
set/22	1.264,46	315,89
out/22	1.108,07	276,82
nov/22	1.116,74	278,98
dez/22	1.152,11	287,82
Subtotal 2022	15.970,79	3.989,82
jan/23	1.060,60	264,96
fev/23	1.167,36	291,63
mar/23	1.153,85	288,26
abr/23	871,34	217,68
mai/23	1.101,36	275,14
jun/23	1.108,45	276,91
jul/23	1.043,12	260,59
ago/23	1.196,48	298,9
ago/23_extra	952,25	237,89
set/23	987,74	246,76
out/23	1.190,13	297,32
nov/23	1.034,74	258,5
dez/23	1.066,78	266,5
Subtotal 2023	13.934,21	3.481,04
Subtotal (21 + 22 +23)	38.052,70	10.077,98
TOTAL	48.130,68	

Fonte: Sistema Alterdata

4.21 - SEGUROS

Até 31/12/2023, a Entidade não adquiriu nenhum seguro. No entanto, é assegurado que o prédio onde está localizada possui cobertura de seguros.

4.22 - EVENTOS SUBSEQUENTES

O Diretor Superintendente declara que não ocorreram fatos relevantes subsequentemente à data de encerramento do exercício que possam afetar significativamente a situação patrimonial ou financeira da entidade, nem que possam impactar seus resultados futuros.

As Demonstrações Contábeis foram autorizadas pela administração em 12 de
Março de 2023.

FERNANDO SERGIO MARTINS

CPF: 578.243.477-53

MAURICIO DE SOUZA MONTEIRO NUNES

CRC/ES 022348/07 CPF:114.175.477-07

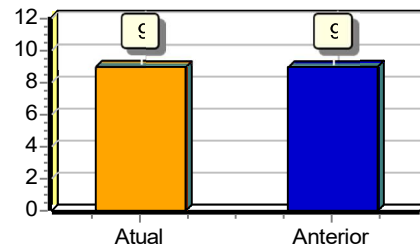
10.045.451,66
114.391.631,26 = 0,09

Grau de Endividamento

Passivo Circulante + Passivo não Circulante (Obrigações a LP)

Patrimônio Líquido

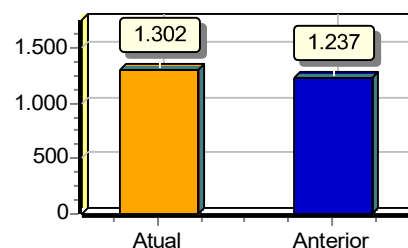
Quanto menor, melhor. O capital de terceiros equivale a 9% do capital próprio.



Solvência Geral

Ativo 130.800.208,13
Passivo Circulante + Passivo não Circulante (Obrigações a LP) 10.045.451,66 = 13,02

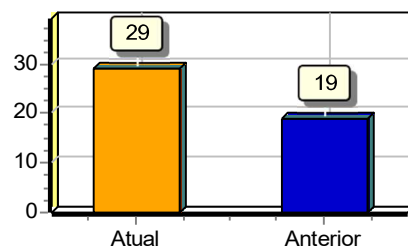
Quanto maior, melhor. O investimento total equivale a 1302 % do capital de terceiros.



Liquidez Geral

Ativo Circulante + Ativo Realizável a LP 2.878.340,73
Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante (Obrigações a LP) 10.045.451,66 = 0,29

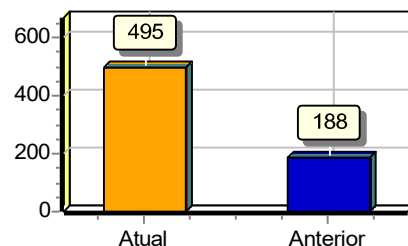
Quanto maior, melhor. A entidade possui R\$0,29 de ativo Circulante e ativo realizável a longo prazo para cada R\$1,00 de dívida total.



Liquidez Corrente

Ativo Circulante 2.878.340,73
Passivo Circulante 581.913,86 = 4,95

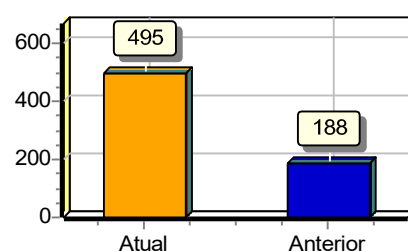
Quanto maior, melhor. A entidade possui R\$4,95 de ativo circulante para cada R\$1,00 de dívida de curto prazo.



Liquidez Seca

Ativo Circulante - Estoques 2.878.340,73
Passivo Circulante 581.913,86 = 4,95

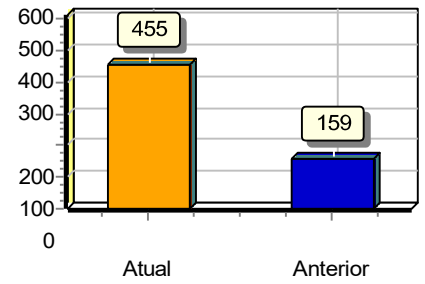
Quanto maior, melhor. A entidade possui R\$4,95 de ativo circulante para cada R\$1,00 de dívida de curto prazo, sem comprometer os estoques.



Liquidez Imediata

Ativo Disponível	2.649.706,55	
Passivo Circulante	581.913,86	= 4,55

Quanto maior, melhor. A entidade possui R\$4,55 de disponibilidades para cada R\$1,00 de dívida de curto prazo.



Sob as penas da lei, declaramos que as informações aqui contidas são verdadeiras e nos responsabilizamos por todas elas de acordo com a documentação que nos foi apresentada.

Serra, 31 de dezembro de 2023.