

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições da Legislação Societária e normas pertinentes, submetemos à apreciação do senhor acionista as Demonstrações Financeiras levantadas com base nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 da Bueninvest Representações Comerciais S/A - CNPJ 62.370.028/0001-78.

BUENINVEST REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS S/A

BALANÇOS PATRIMONIAIS

LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

Expresso em Reais (R\$)

ATIVO	2023	2022	PASSIVO	2023	2022
CIRCULANTE	17.457.161,55	21.151.707,44	CIRCULANTE	35.694,19	77.952,33
Bancos conta movimento	1.553,68	1.694,57	Obrigações tributárias	7.812,25	6.046,98
Aplicações financeiras	5.390,93	16.796,06	Obrigações sociais	27.881,94	69.305,35
Valores a Receber	7.777.420,03	7.594.981,68	Outros valores a pagar	-	2.600,00
Tributos a Recuperar	246.762,63	213.999,75			
Devedores por Cessão de Crédito	5.460.763,71	5.460.763,71			
Despesas Antecipadas	8.219,07	6.420,17			
Imóveis Destinados a Venda	3.957.051,50	7.857.051,50			
NÃO CIRCULANTE	55.484.491,84	53.450.489,61	NÃO CIRCULANTE	66.799.625,81	65.629.648,93
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	28.550.849,15	25.706.128,03	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	66.799.625,81	65.629.648,93
Empréstimos Empresas Ligadas	25.680.845,74	23.349.501,54	Empréstimos Empresas Ligadas	4.487.935,96	6.102.441,15
Empréstimos a Terceiros	2.623.261,84	2.287.012,11	Conta Corrente sócios	32.121.897,09	32.819.897,09
Deposito para recursos	246.741,57	69.614,38	Empréstimos de terceiros	30.189.792,76	26.707.310,69
INVESTIMENTOS	26.915.374,88	27.689.558,13	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.106.333,39	8.894.595,79
Participação em controladas	26.915.374,88	27.689.558,13	Capital social	29.685.632,00	29.685.632,00
			Prejuízo acumuladas	(23.579.298,61)	(20.791.036,21)
IMOBILIZADO -LIQUIDO	18.267,81	54.803,45			
Imobilizado	746.440,49	746.440,49			
(-) Depreciação	(728.172,68)	(691.637,04)			
TOTAL DO ATIVO	72.941.653,39	74.602.197,05	TOTAL DO PASSIVO	72.941.653,39	74.602.197,05

AVIVA
MIZRAHI:00
614396816

Assinado digitalmente por AVIVA
MIZRAHI:00614396816
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=53323499000134, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=AVIVA MIZRAHI:00614396816
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2024.04.22 14:55:20-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.2

AVIVA MIZRAHI
CPF 006.143.968-16
Adminstradora

GILBERTO
ZANINI:20577788868

Assinado de forma digital por
GILBERTO ZANINI:20577788868
Dados: 2024.04.01 11:21:52 -03'00'

GILBERTO ZANINI
CPF 205.777.888-68
Contador CRC 1SP 094985/O-1

BUENINVEST REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS S/A
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Expresso em Reais (R\$)

	2 0 2 3	2 0 2 2
RECEITAS OPERACIONAIS	3.210.090,55	2.534.961,93
Receita de aluguéis	2.836.695,36	2.666.078,84
Resultado de equivalência patrimonial	276.816,75	(143.959,89)
Outras Receitas	96.578,44	12.842,98
DESPESAS OPERACIONAIS	3.039.414,79	2.941.228,67
Despesas com prestação de serviço	758.916,44	664.497,16
Despesas com honorários advocatícios	1.186.519,21	1.014.170,65
Despesas administrativas	866.237,46	906.866,59
Despesas com impostos e contribuições	206,68	12.899,14
Despesas com depreciação e amortização	36.535,64	75.603,87
Outras despesas operacionais	190.999,36	267.191,26
RECEITAS FINANCEIRAS (DESPESAS FINANCEIRAS)	(2.958.938,16)	(5.547.253,93)
Receitas financeiras	317.119,68	386.452,03
Despesas financeiras	(3.490.703,11)	(5.933.705,96)
Juros sobre capital próprio	214.645,27	
RESULTADO OPERACIONAL	(2.788.262,40)	(5.953.520,67)
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO	(2.788.262,40)	(5.953.520,67)
DESPESAS TRIBUTARIAS:	-	-
Contribuição social	-	-
Imposto de Renda	-	-
RESULTADO DO EXERCÍCIO	(2.788.262,40)	(5.953.520,67)
QUANTIDADE DE AÇÕES EM CIRCULAÇÃO-(EM LOTE DE 1.000 AÇÕES)	1.000,00	1.000,00
PREJUÍZO POR LOTE DE 1.000 AÇÕES - R\$	(2.788,26)	(5.953,52)

AVIVA
MIZRAHI:0061
4396816

Assinado digitalmente por AVIVA
MIZRAHI:00614396816
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia,
OU=53323499000134, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OJF
(em branco), CN=AVIVA MIZRAHI:00614396816
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2024.04.22 14:56:07-03'00'
Foxit: PDF Reader Versão: 12.0.2

AVIVA MIZRAHI
CPF 006.143.968-16
Adminstradora

GILBERTO
ZANINI:20577788868

Assinado de forma digital por GILBERTO
ZANINI:20577788868
Dados: 2024.04.01 11:22:29 -03'00'

GILBERTO ZANINI
CPF 205.777.888-68
Contador CRC 1SP 094985/O-1

BUENINVEST REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS S/A
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES PATRIMONIAIS
PARA O EXERCICIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
Expresso em Reais (R\$)

	CAPITAL SOCIAL	PREJUIZOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	29.685.632,00	(14.837.515,54)	14.848.116,46
Resultado do Exercício		(5.953.520,67)	(5.953.520,67)
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	29.685.632,00	(20.791.036,21)	8.894.595,79
Resultado do Exercício		(2.788.262,40)	(2.788.262,40)
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	29.685.632,00	(23.579.298,61)	6.106.333,39

AVIVA
MIZRAHI:00614
396816

Assinado digitalmente por AVIVA
MIZRAHI:00614396816
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=53325498800134, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e CPF A3, OU=(em branco), CN=AVIVA MIZRAHI:00614396816
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2024.04.22 14:56:39-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.2

AVIVA MIZRAHI
CPF 006.143.968-16

GILBERTO
ZANINI:20577788868

Assinado de forma digital por
GILBERTO ZANINI:20577788868
Dados: 2024.04.01 11:22:58 -03'00'

GILBERTO ZANINI
CPF 205.777.888-68
Contador CRC 1SP 094985/O-1

BUENINVEST REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS S/A
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
Expresso em Reais (R\$)

	2023	2022
ORIGENS DOS RECURSOS:		
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(3.028.543,51)	(5.733.956,91)
Prejuízo do exercício antes das provisões Tributárias	(2.788.262,40)	(5.953.520,67)
AJUSTES PARA CONCILIAR O RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(240.281,11)	219.563,76
Depreciações e Amortizações	36.535,64	75.603,87
Equivalencia Patrimonial - (Positiva) Negativa	(276.816,75)	143.959,89
DECRÉSCIMO (ACRÉSCIMO) EM ATIVOS	3.505.872,68	1.068.814,31
Valores a Receber	(182.438,35)	(10,13)
Tributos a Recuperar	(32.762,88)	17.947,39
Devedores por Cessão de Credito	-	144,55
Despesas Antecipadas	(1.798,90)	732,50
Imóveis Destinados a Venda	3.900.000,00	1.050.000,00
Deposito para Recursos	(177.127,19)	
(DECRÉSCIMO) ACRÉSCIMO EM PASSIVOS	(42.258,14)	13.355,68
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	(39.658,14)	10.755,68
Outros Passivos	(2.600,00)	2.600,00
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	435.071,03	(4.651.786,92)
Imposto de Renda e Contribuições Social Pagos	-	
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	435.071,03	(4.651.786,92)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
(Acréscimo) Decrescimo em Investimentos	1.051.000,00	(1.050.000,00)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	1.051.000,00	(1.050.000,00)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Decréscimo (Acréscimo) de Empréstimos a Receber de Terceiros	(336.249,73)	(343.158,19)
Acréscimo (Decrescimo) Empréstimos a Pagar a Terceiros	3.482.482,07	5.925.434,33
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	3.146.232,34	5.582.276,14
CAIXA LÍQUIDO APLICADOS NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	4.632.303,37	(119.510,78)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES COM ACIONISTAS		
Decréscimo (Acréscimo) Contas a Receber de Partes Relacionadas	(2.331.344,20)	(280.392,36)
Acréscimo (Decrescimo) Contas a Pagar de Partes Relacionadas	(2.312.505,19)	406.569,30
CAIXA LÍQUIDO UTILIZADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO COM ACIONISTAS	(4.643.849,39)	126.176,94
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(11.546,02)	6.666,16
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No Início do Período	18.490,63	11.824,47
No Final do Período	6.944,61	18.490,63
AUMENTO(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(11.546,02)	6.666,16

AVIVA
MIZRAHI:006143
96816

Assinado digitalmente por AVIVA MIZRAHI:00614396816
ND, C=BR, O=ICF-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=53329499000134, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RTS-e-CDF, A3, OUF(em branco), CN=AVIVA MIZRAHI:00614396816
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2024.04.22 14:57:29-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.2

AVIVA MIZRAHI
CPF 006.143.968-16

GILBERTO
ZANINI:20577788868

Assinado de forma digital por
GILBERTO ZANINI:20577788868
Dados: 2024.04.01 11:23:29-03'00'

GILBERTO ZANINI
CPF 205.777.888-68
Contador CRC 1SP 094985/O-1

BUENINVEST REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS S/A
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia tem por objeto social - i) a representação comercial em geral, ii) o comércio, importação e exportação, por conta própria ou de terceiros, de estudos e planejamentos comerciais; iii) a eventual aquisição de créditos que não estejam em liquidação; iv) a compra e venda de bens imóveis, o desenvolvimento de loteamentos e de eventuais empreendimentos imobiliários; v) a administração de bens e negócios próprios; e vi) a participação em outras sociedades.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração do resultado: O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício.

b) Disponibilidades: São representados por saldos bancários em conta movimento.

c) Devedores por cessão de crédito: São créditos adquiridos de instituição financeira, que a Cia. participou como acionista e serão reconhecidos no resultado quando da sua efetiva liquidação.

d) Provisão para perdas-cessão de crédito: São Cessões de Crédito passíveis de não recebimento para as quais foram constituídas provisões para perdas.

3. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

São representadas por aplicação financeira de liquidez imediata.

2 0 2 3	2 0 2 2
6.944,61	18.490,63

4. VALORES A RECEBER

Juros sobre Capital Próprio a Receber

Venda de imóveis

Emprestimo a Terceiros

Adiantamento para Despesas

2 0 2 3	2 0 2 2
182.448,48	-
1.900.000,00	1.900.000,00
5.694.971,55	5.694.971,55
	10,13
7.777.420,03	7.594.981,68

5. TRIBUTOS A RECUPERAR

I.T.B.I a Recuperar

Imposto de Renda Retido na Fonte

2 0 2 3	2 0 2 2
208.943,08	208.943,08
37.819,55	5.056,67
246.762,63	213.999,75

6. DEVEDORES POR CESSÃO DE CRÉDITO

Créditos adquiridos de instituição financeira que a companhia participava como Acionista.

Devedores por cessão de crédito

(-) Provisão para perdas

2 0 2 3	2 0 2 2
10.647.227,85	10.647.227,85
(5.186.464,14)	(5.186.464,14)
5.460.763,71	5.460.763,71

7. IMÓVEIS DESTINADOS A VENDA

Imóveis recebidos em recuperação de cessões de créditos:

Conjunto Arquitetônico – Vipasa

Terreno Guarulhos - Matrícula 38.625

Terreno Guarulhos - Matrícula 38.353

Imóvel – Recife

Terreno – Intra Construtora

Apto Ed. Raposo Tavares

2 0 2 3	2 0 2 2
493.732,67	493.732,67
1.646.938,00	1.646.938,00
1.169.246,20	1.169.246,20
-	3.900.000,00
536.278,00	536.278,00
110.856,63	110.856,63
3.957.051,50	7.857.051,50

BUENINVEST REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS S/A
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

8. EMPRÉSTIMOS À EMPRESA LIGADAS	2 0 2 3	2 0 2 2
Empréstimo concedidos a título de reforço de caixa para manutenção de suas atividades fins:		
Buena Empreendimentos e Participações	8.147.670,45	8.144.870,45
Stromboli Importadora	2.290.239,75	-
Safira Participações	3.731.163,24	3.731.018,30
Safira Turismo	271.809,43	271.583,29
Safira Promotora	162.093,89	161.948,95
Safira Cia Securitizadora	363.376,63	332.794,29
Valkyrie Participações	100.902,94	99.402,94
Safira Imobiliária e Participações	10.611.416,89	10.605.855,74
Safira Arcadas Imobiliária SPE	2.172,52	2.027,58
	<u>25.680.845,74</u>	<u>23.349.501,54</u>
9. EMPRÉSTIMOS À TERCEIROS	2 0 2 3	2 0 2 2
Edalbras Participações	2.623.261,84	2.287.012,11
10. INVESTIMENTOS	2 0 2 3	2 0 2 2
Participação em empresas controladas:		
Safira Cia Securitizadora	20.286.163,92	19.982.915,36
Safira Factoring Fomento Mercantil	298.097,81	301.456,02
Safira Imobiliária e Participações	6.331.109,15	6.354.182,75
Buena Empreendimentos e Participações	1,00	1,00
Safira Participações	1,00	1,00
Safira Turismo	1,00	1,00
Safira Promotora	1,00	1,00
Valkyrie Participações	-	1.051.000,00
	<u>26.915.374,88</u>	<u>27.689.558,13</u>
11. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIA E SOCIAIS	2 0 2 3	2 0 2 2
Tributária	7.812,25	6.046,98
Sociais	27.881,94	69.305,35
Outros	-	2.600,00
	<u>35.694,19</u>	<u>77.952,33</u>
12. EMPRÉSTIMOS DE EMPRESA LIGADAS	2 0 2 3	2 0 2 2
Empréstimo Obtidos:		
Stromboli Importadora de Matérias Primas	-	1.614.360,25
Safira Factoring Fomento Mercantil	126.184,07	126.329,01
Safira Cia Securitizadora	4.361.751,89	4.361.751,89
	<u>4.487.935,96</u>	<u>6.102.441,15</u>

BUENINVEST REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS S/A
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

13. EMPRÉSTIMOS DE TERCEIROS

Os empréstimo recebidos de terceiros, conforme contrato firmado ente as partes, em 28 de novembro de 2018 e atualizado em 100% da variação do CDI.

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>
Valor Original	20.781.876,36	20.781.876,36
Atualização Financeira	9.407.916,40	5.925.434,33
	<u>30.189.792,76</u>	<u>26.707.310,69</u>

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Não foram constituídas as provisões para o Imposto de Renda e Contribuição Social sobre lucro Líquido em razão da Companhia apresentar prejuízos.

15. CAPITAL SOCIAL

O Capital Social é de R\$ 29.685.632,00 (Vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e trinta e dois reais) representado por 1.000 (mil) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

AVIVA
MIZRAHI:0061
4396816

Assinado digitalmente por AVIVA
MIZRAHI:00614396816
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia
OU=63323489000134, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=
(em branco), CN=AVIVA MIZRAHI:00614396816
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2024.04.22 14:58:33-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.2

AVIVA MIZRAHI
CPF 006.143.968-16
Administradora

GILBERTO
ZANINI:20577788868

Assinado de forma digital por
GILBERTO ZANINI:20577788868
Dados: 2024.04.01 11:24:07 -03'00'

GILBERTO ZANINI
CPF 205.777.888-68
Contador CRC 1SP 094985/O-1