

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

CNPJ: 14.248.201/0001-17

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2023

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

Balanco Patrimonial

	2023	2022
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	541.557	2.025.891
Contas a receber	814.599	617.135
Adiantamento a fornecedores	27.011	314.445
Outros créditos	-	1.319
	1.383.167	2.958.789
Não circulante		
Investimentos	71.107	34.391
Depósitos judiciais	160.237	160.237
Propriedades para investimento	36.750.192	36.750.192
Obras em andamento	22.928.600	10.079.433
Imobilizado	-	2.000
	59.910.135	47.026.252
Total do ativo	61.293.303	49.985.041
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	316.562	956.995
Obrigações sociais e trabalhistas	3.180	2.955
Obrigações tributárias	306.045	296.977
	625.787	1.256.927
Não Circulante		
AFAC	23.000.000	11.323.520
Outras obrigações	34.822	50.170
	23.034.822	11.373.690
Total do passivo	23.660.608	12.630.617
Patrimônio líquido		
Capital social	15.305.037	15.305.037
Reserva de capital	22.111.005	21.477.108
Reserva de lucros	216.652	572.280
	37.632.694	37.354.425
Total do patrimônio líquido	37.632.694	37.354.425
Total do passivo e do patrimônio líquido	61.293.303	49.985.041

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	2023	2022
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Receita de locações	8.935.403	7.112.024
(-) Impostos s/ receitas	(326.142)	(259.589)
Receita líquida	8.609.261	6.852.435
Lucro Bruto	8.609.261	6.852.435
Despesas administrativas	(74.391)	(84.497)
Lucro operacional	8.534.869	6.767.938
Despesas Operacionais		
Receitas financeiras	149.214	100.223
Despesas financeiras	(11.231)	(570)
Despesas (receitas) financeiras líquidas	137.983	99.653
Outras Receitas e Despesas		
Outras Receitas Operacionais	30.659	-
Outras Receitas/despesas operacionais líq	30.659	-
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	8.703.511	6.867.591
Imposto de renda e contribuição social	(1.005.319)	(783.864)
Lucro líquido do exercício	7.698.192	6.083.727

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital Social	Reserva de capital	Reserva Legal	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021	15.305.037	21.477.108	248.988	114.274	37.145.406
Lucro líquido do exercício				6.083.727	6.083.727
Distribuição de lucros				(5.874.708)	(5.874.708)
Em 31 de dezembro de 2022	15.305.037	21.477.108	248.988	323.292	37.354.425
Lucro líquido do exercício				7.698.192	7.698.192
Constituição de Reserva Legal			384.910	(384.910)	-
Distribuição de lucros				(7.419.923)	(7.419.923)
Em 31 de dezembro de 2023	15.305.037	21.477.108	633.897	216.652	37.632.694

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

Demonstração dos Fluxos de Caixa

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	7.698.192	6.867.591
Variações no capital circulante		
Contas a receber	91.288	(161.214)
Fornecedores	(640.433)	(215)
Obrigações fiscais e sociais	9.292	95.820
Outras obrigações	(15.348)	29.415
Depósitos judiciais	-	-
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-	(783.864)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	7.142.991	6.047.534
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Obras em andamento	(12.849.167)	(9.530.376)
Aumento em participações (quota capital)	(36.716)	(4.802)
Imobilizado	2.000	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(12.883.883)	(9.535.178)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.676.480	11.323.520
Distribuição de lucros	(7.419.923)	(5.874.708)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	4.256.558	5.448.811
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquida	(1.484.334)	1.961.167
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.025.891	64.724
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	541.557	2.025.891
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquida	(1.484.334)	1.961.167

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2023

1. Contexto operacional

A Invest Participações Imobiliárias S/A, fundada em 2011 é uma sociedade anônima de capital fechado, com objetivo social de aluguéis de imóveis próprios. A companhia possui sede no município da Serra, ES, na Rua Mario de Vargas Coutinho, nº 725, do bairro Civit I, com o CEP 29.168-013. Inscrita no CNPJ nº 14.248.201/0001-17. Em 2023 a companhia deu continuidade na nova fase de obras do complexo que totalizou um investimento de R\$ 23 milhões e contemplou a expansão do armazém logístico, que saltou de 14 mil m² para aproximadamente 22 mil m² de área, aumentando também o total de docas, saindo de 26 para 42.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis da Empresa, findas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão expressas em reais e foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, especialmente aquelas determinadas na Resolução nº 2016/NBCTG1000(R1) de 01 de novembro de 2016 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A companhia revisa as estimativas e premissas pelo menos anualmente. As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações contábeis são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

As receitas compreendem em sua totalidade a cobrança de aluguel imobiliário reconhecido pelo regime de competência.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa estão representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações no mercado aberto, com prazos originais na data da efetiva aplicação iguais ou inferiores a 90 dias, sujeitas a insignificante risco de mudança de valores e limites.

3.3. Ativos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: (i) mantidos para negociação e (ii) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

3.3.1. Mantidos para negociação

Os ativos financeiros mantidos para negociação têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo.

3.4. Imobilizado e Intangível

Os ativos imobilizados e os ativos intangíveis são registradas pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimada dos ativos.

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos (teste de *impairment*)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda foi apurado com base na alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% para os lucros que excederam R\$ 60 mil no trimestre e a Contribuição Social foi apurada com base na alíquota de 9%, ambas, aplicáveis ao Lucro tributável apurado na forma do Lucro Presumido.

3.7. Provisões

São reconhecidas quando a empresa tem uma obrigação presente legal ou implícita como resultado de eventos passados, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar uma obrigação legal. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.8. Passivo Contingente

Passivos contingentes são obrigações possíveis que resultam de eventos passados e cuja existência será confirmada apenas pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros incertos não totalmente sob controle da entidade. Os passivos contingentes não são registrados contabilmente, entretanto são divulgadas em nota explicativa, a menos que seja remota a possibilidade de uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os depósitos de curto prazo correspondem aos saldos mantidos em conta corrente bancária na data base das demonstrações contábeis. As aplicações financeiras de curto prazo são substancialmente operações na modalidade de Recibos de Depósitos Bancários (RDC), e resgatáveis em prazos inferiores a 90 dias e com mudança insignificante de valor.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
Caixa	71,26	71,26
Sicoob – conta movimento	180.579,94	1.320.531,14
Sicoob – aplicação financeira	360.905,82	705.288,57
	541.557,02	2.025.890,97

5. Propriedade para investimento

O saldo é composto pelos imóveis objeto de locação e estão avaliados pelo valor de sua integralização no capital social e constituição de reserva de capital no total de 36.750.191,67 (trinta e seis milhões, setecentos e cinquenta mil, cento e noventa um reais e sessenta e sete centavos), sendo 8,5 milhões relativo a terreno e o restante composto por edificações. Diante da possibilidade de avaliar essa classe de ativos a valor justo ou a custo histórico a sociedade optou por suspender a depreciação e avalia anualmente eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas que possam implicar na mudança do valor desse ativo. Não houve até o momento, na avaliação da administração, mudanças de estimativas que obrigassem a revisão desses valores.

6. Obras em andamento

Conforme já mencionado, a companhia iniciou em 2022 uma nova fase de obras do complexo que contará com investimentos da ordem de R\$ 20 milhões e contemplará a expansão do armazém logístico. Até o encerramento do exercício já foram investidos em torno de R\$ 22 milhões e novecentos mil, na expansão.

7. Obrigações

O saldo dos impostos fiscais a recolher registrado no passivo, são provenientes do faturamento juntos a prestação de serviços, retidos na fonte, os serviços tomados e em folha de pagamento, conforme descrito abaixo:

(a) Obrigações sociais e trabalhistas:

	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
Retiradas a pagar	2.642,95	2.455,30
INSS a pagar	537,20	500,00
	3.180,15	2.955,30

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

(b) Obrigações tributárias:

	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
IRPJ e CSLL a pagar	266.964,85	207.811,68
PIS e COFINS a pagar	29.732,86	22.525,42
Retenções a recolher	9.347,04	66.640,12
	306.044,75	296.977,22

8. Adiantamento para futuro aumento de capital

Em razão da expansão iniciada no exercício de 2022, os acionistas aprovaram um plano de aporte de capital. Após a conclusão desses aportes, a companhia seguirá, mediante realização de assembleia, com a conversão dos recursos aportados para aumento de capital e/ou constituição de reservas de capital.

9. Capital social e Reservas de Capital

O capital social é composto por 36.562.632 (trinta e seis milhões, quinhentos e sessenta e duas mil, seiscentas e trinta e duas) ações sem valor nominal com capital social no valor total de 15.305.036,77 (quinze milhões, trezentos e cinco mil, trinta e seis reais e setenta e sete centavos) conforme alteração no capital realizado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 27/09/2013 registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo (JUCEES) em 11/11/2013 sob n. 20131268228.

A companhia possui reserva de capital composta por reserva de ágio na emissão das ações o montante no valor de 21.477.108,07 (vinte e um milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, cento e oito reais e sete centavos) e reserva Legal o montante de 633.897,15 (seiscentos e trinta e três mil, oitocentos e noventa e sete reais e quinze centavos).

10. Distribuição de lucros

A companhia efetuou, durante o exercício de 2023 na forma de antecipação de dividendos, pagamentos mensais que totalizaram R\$ 7.419.922,53 (sete milhões, quatrocentos e dezenove mil, novecentos e vinte e dois reais e cinquenta e três centavos)

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

11. Receita

A conciliação entre a receita bruta da locação de imóveis e a receita líquida é como segue:

	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
Receita da locação de imóveis	8.935.402,92	7.112.024,35
PIS	(58.080,12)	(46.228,18)
Cofins	(268.062,06)	(213.360,71)
	8.609.260,74	6.852.435,46

12. Despesas administrativas

	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
Despesas administrativas	36.159,41	50.896,98
Pessoal e encargos	38.232,00	33.600,00
	74.391,41	84.496,98

As despesas gerais são compostas substancialmente pela contratação de serviços profissionais e as despesas trabalhistas com o pagamento de pró-labore e encargos.

13. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% para o imposto de renda, e 9% para contribuição social, sobre o lucro presumido (32% da receita operacional).

14. Provisão para Contingências

A provisão para processos judiciais é reconhecida quando, com base na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações, e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023. (Em reais)

A Companhia não é parte em processos judiciais de natureza cível, trabalhista, previdenciária e/ou tributários, não havendo nenhuma provisão a ser reconhecida ou divulgada em notas explicativas.

15. Redução ao Valor Recuperável de Ativos

Conforme previsto na seção 11 e 27 da NBC TG 1000(R1) os instrumentos financeiros básicos e os itens classificados como investimentos, imobilizado e intangível, devem ser avaliados pelo critério de custo menos redução ao valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2023 a Empresa mantinha como instrumentos financeiros básicos os saldos de caixa e equivalentes de caixa R\$ 541.557,02 (em 31 de dezembro de 2022, R\$ 2.025.890,97). Tendo em vista a característica destes instrumentos financeiros básicos, não existem evidências de que estejam avaliados por valores que superem o seu valor recuperável.

No tocante aos bens classificados como investimentos, imobilizado e intangível, considerando o fato que se referem a ativos exclusivamente corporativos, não existem indícios de desvalorização destes ativos que implique em reconhecimentos de perdas por redução ao seu valor recuperável.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
Fabricio Motta Coutinho
Diretor Financeiro

Klay Fabiani Toniato
Contador
CRC/ES-011361/O-0