

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

CNPJ: 14.777.473/0001-04

***Demonstrações Contábeis e Notas Explicativas em
31 de dezembro de 2022***

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.****Relatório da Diretoria****Senhores acionistas.**

Em atendimento ao que determina a legislação pertinente, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações contábeis acompanhadas das notas explicativas, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Balanco Patrimonial

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Ativo	Nota	2022	2021
Circulante			
Disponível	4	465.184	387.339
Total do Circulante		465.184	387.339
Não Circulante			
Investimentos	5	7.068.726	7.062.320
Imobilizado	6	-	63
Total não Circulante		7.068.726	7.062.383
Total do Ativo		7.533.910	7.449.722
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	7	-	1.102
Obrigações Fiscais	8	48.287	37.141
Adiantamentos Obtidos		47.071	47.071
Total do Circulante		95.358	85.314
Patrimônio Líquido			
Capital Social	9	7.000.000	7.000.000
Lucros/Prejuízos Acumulados		26.864	12.500
Reserva de Lucros	11	411.688	351.908
Total do Patrimônio Líquido		7.438.552	7.364.408
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		7.533.910	7.449.722

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.****Demonstração do Resultado**

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Nota	2022	2021
Receita Líquida de Locação	12	1.348.557	1.232.959
Lucro bruto		1.348.557	1.232.959
Despesas Operacionais	13	(52.260)	(40.120)
Despesas tributárias		(1.554)	-
Resultado antes das rec./desp.financeiras		1.294.743	1.192.839
Receitas financeiras	14	44.163	16.216
Despesas financeiras	14	-	(159)
Resultado financeiro líquido		44.163	16.057
Lucro antes dos tributos sobre lucro		1.338.906	1.208.896
Imposto de Renda	15	(99.012)	(82.427)
Contribuição social	15	(44.284)	(38.314)
Lucro do Exercício das Operações Continuadas		1.195.610	1.088.155
Operações Descontinuadas			
Lucro do Exercício de Operações Descontinuadas		-	-
Lucro Líquido do Exercício		1.195.610	1.088.155

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis***Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido**

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Capital Social	Lucros/Prejuízos Acumulados	Reserva de Lucros	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	7.000.000	6.067	297.500	7.303.567
Resultado Líquido do Exercício	-	1.088.155	-	1.088.155
Dividendos Pagos	-	(1.027.966)	-	(1.027.966)
Reserva Legal	-	(54.408)	54.408	-
Acerto de Saldos	-	652	-	652
Saldo em 31 de dezembro de 2021	7.000.000	12.500	351.908	7.364.408
Resultado Líquido do Exercício	-	1.195.610	-	1.195.610
Dividendos Pagos	-	(1.121.465)	-	(1.121.465)
Reserva Legal	-	(59.780)	59.780	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.000.000	26.864	411.688	7.438.552

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.****Demonstração do Fluxo de Caixa**

Em unidades de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Nota	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro do exercício		1.195.610	1.088.155
Ajustes para reconciliação do lucro líquido			
Depreciação	6	63	94
Lucro líquido ajustado		1.195.673	1.088.249
Ajuste de Capital de Giro			
Fornecedores	7	(1.102)	57
Obrigações Fiscais	8	11.146	4.943
Dividendos Pagos	10	(1.121.465)	(1.027.966)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		84.252	65.283
Fluxos de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos	11	(6.407)	(3.812)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades investimentos		(6.407)	(3.812)
Aumento/Redução líquido ao caixa e equivalentes de caixa		77.845	61.471
Disponível			
No início do exercício	4	387.339	325.868
No fim do exercício	4	465.184	387.339
Aumento de caixa e equivalente de caixa		77.845	61.471

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis***NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS****1 – Contexto Operacional**

A Viana Investimentos Imobiliários S/A, fundada em 2011 sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, é uma companhia especializada em aluguel de imóveis próprios, localizada no município de Vitória, ES, na Rua Henrique Novaes, Nº 88, Sala 605, do bairro Centro, com o CEP 29.010-490. Inscrita no CNPJ nº 14.777.473/0001-04.

2 – Base de Elaboração e Apresentação

As Demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico. A preparação das demonstrações em conformidade com a legislação em vigor, requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

3 – Políticas Contábeis Adotadas

3.1. Apresentação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações contábeis da Companhia, findas em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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, do Conselho Federal de Contabilidade – CFC que alterou a resolução 1255 de 17 de dezembro de 2009 aprovando a NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, que geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

A Demonstração do Resultado Abrangente não está sendo apresentada em razão da inexistência de valores que se enquadrem como outros resultados abrangentes.

3.2. Apuração do Resultado

O resultado das operações (custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida, e é reconhecida pelo regime de caixa dos exercícios.

3.3. Estimativas e Julgamentos contábeis

A preparação de demonstrações financeiras em conformidade com as referidas normas requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis, todavia, áreas ou situações de maior complexidade que requerem maior nível de julgamento ou estimativas significativas para as demonstrações financeiras.

3.4. Classificação Circulante e Não Circulante

Os ativos e passivos no balanço patrimonial são classificados como circulante quando mantidos principalmente para negociação e quando se espera realiza-los dentro de 12 meses após o período de divulgação. Os demais ativos e passivos são classificados como não circulante.

3.5. Continuidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Cia. de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis. A Cia. está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações contábeis e a administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Cia. de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 meses.

3.6. Moeda Funcional e Moeda de Apresentação

Os Itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações contábeis estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia, e também, a moeda de apresentação.

3.7. Disponível

Representam dinheiro em caixa, fundo disponível em conta bancária de movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez. Apresentam risco insignificante de mudança de valor.

3.8. Provisões para perdas por impairment em ativos não financeiros, exceto estoques

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos que possam indicar perda de seu valor recuperável, sendo constituída provisão para perda com ajuste, quando necessário, do valor líquido ao valor recuperável.

3.9. Propriedade para Investimentos

As propriedades para investimentos são representadas por edificações e terrenos mantidos para auferir rendimento de aluguel.

Propriedades para investimento são avaliadas ao custo de aquisição, incluindo custos da transação.

3.10. Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para uso pretendido pela administração, excluindo custos de financiamentos.

A depreciação é calculada com base no método linear para alocação de custos, levando em consideração a expectativa da vida útil e econômica dos bens, que é estimada como segue:

- Maquinas e Equipamentos – 5 anos (20% a.a.);
- Moveis e Utensílios – 10 anos (10% a.a.).

3.11. Imposto de Renda e Contribuição Social

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.**

A Companhia apura o imposto de renda e contribuição social pelo regime de lucro presumido, sendo as bases de cálculo apurados a razão de 32% sobre a receita bruta, bem como 100% sobre outras receitas. Sobre as referidas bases de cálculo, aplicam-se as alíquotas regulares de respectivo imposto de renda e contribuição social, de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a base de cálculo excedente a R\$ 240.000,00, e 9%, respectivamente.

4. Disponível

	2022	2021
Caixa	750	750
Bancos c/movimento	128.080	87.967
Aplicações de Curto Prazo	336.354	298.622
Total	465.184	387.339

5. Investimentos

Participações em Outras Sociedades	2022	2021
Sicoob - Conta Capital	28.735	22.329
Total	28.735	22.329

	2022	2021
Propriedade para Investimentos		
Edificações	5.039.991	5.039.991
Terrenos	2.000.000	2.000.000
Total	7.039.991	7.039.991

6. Imobilizado

Custo de Aquisição	Saldo em 01/01/2022	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2022
Maquinas e Equipamentos	4.941	-	-	4.941
Moveis e Utensilios	940	-	-	940
Total custo	5.881	-	-	5.881
Depreciação Acumulada	Saldo em 01/01/2022	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2022
Maquinas e Equipamentos	(4.941)	-	-	(4.941)
Moveis e Utensilios	(877)	(63)	-	(940)
Total Depreciação	(5.818)	(63)	-	(5.881)
Valor Contábil	63			-

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.**

7. Fornecedores

	2022	2021
Fornecedores de serviços	-	1.102
Total	-	1.102
Circulante	-	1.102
Não circulante	-	-

8. Obrigações Fiscais

	2022	2021
IRPJ a recolher	27.249	22.692
PIS a recolher	1.615	734
COFINS a recolher	7.453	3.386
CSLL a recolher	11.970	10.329
Total	48.287	37.141

9. Capital Social

O capital social em 31 de dezembro de 2022, totalmente integralizado, é de R\$ 7.000.000,00.

10. Dividendos Pagos

Os dividendos pagos da companhia para os acionistas, são reconhecidos no pagamento efetivamente realizado, e seu valor está estabelecido em Ata, portanto líquido de valores aprovados e pagos durante o exercício.

2022	2021
1.121.465	1.027.966
1.121.465	1.027.966

11. Reserva Legal

	2022	2021
Reserva Legal	(*) 411.688	(*) 351.908
Total	411.688	351.908

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.**

(*) 5% (cinco por cento) do lucro líquido apurado são aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição de reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

12. Receita Líquida

	2022	2021
Receita bruta de Locação	1.399.644	1.279.667
(-) Deduções da receita bruta		
COFINS sobre Locação	(41.989)	(38.390)
PIS sobre Locação	(9.098)	(8.318)
Total Receita Líquida	1.348.557	1.232.959

13. Despesas Operacionais

	2022	2021
Despesas c/Manutenção de Instalações		
Aluguel de Imóveis	1.250	1.200
Total	1.250	1.200

Despesas Extras

Depreciações	63	94
Total	63	94

Despesas com Terceiros

Serviços de Assessoria Contábil	15.646	14.326
Serviços de Assessoria	22.750	24.500
Serviços de Apoio Administrativo	2.551	-
Serviços de Apoio Imobiliário	10.000	-
Total	50.947	38.826

14. Resultado Financeiro

	2022	2021
Receita Financeiras		
Rendimento Aplic.Financeira	44.163	16.216
	44.163	16.216
Despesa Financeiras		
Juros e Multas Pagos ou Incorridos	-	(159)
	-	(159)
Total Resultado financeiro líquido	44.163	16.057

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.**

15. Despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social

	2022	2021
Receita bruta base de cálculo (32%)	447.886	409.494
(*) Outras receitas base de cálculo (100%)	44.163	16.216
Total base de cálculo IRPJ e CSLL	492.049	425.710
Imposto de Renda (15%)	73.807	63.857
Imposto de Renda Adic.(10%)	25.205	18.571
Contribuição social (9%)	44.284	38.314
Despesa com IRPJ e CSLL	143.297	120.741

16. Eventos Subsequentes

Não ocorreram até a presente data quaisquer outros eventos que pudessem alterar de forma significativa as demonstrações contábeis, bem como as operações da companhia.

Vitória/ES, 31 de Dezembro de 2022

VIANA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
Osmar Daniel Marcarini
CPF 814.379.007-04
Diretor

ADE SERVIÇOS CONTÁBEIS E DIGITAÇÕES LTDA EPP
Klay Fabiani Toniato
Contador - CRC-ES 113610