

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A
Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

**SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS
S.A**

CNPJ: 30.550.167/0001-97

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

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS 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.

BALANÇO PATRIMONIAL

	Nota	2022	2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.322	3.572
Contas a receber	5	7.060	6.414
		11.382	9.986
Não circulante			
Propriedades para Investimento	6	90.299	90.299
		90.299	90.299
Total do ativo		101.681	100.285
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	7	1.019	936
Obrigações fiscais e sociais	8	1.884	1.712
Lucros e dividendos a Pagar	9	3.862	8.519
Outras Obrigações		5.500	2.500
		12.265	13.667
Total do passivo		12.265	13.667
Patrimônio líquido			
Capital social	10	79.255	79.255
Reserva de capital		1	1
Reserva Legal	11	10.160	7.362
Total do patrimônio líquido		89.416	86.618
Total do passivo e do patrimônio líquido		101.681	100.285

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A
Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	Nota	2022	2021
RECEITA OPERACIONAL BRUTA			
Receita de locações		84.720	76.976
		84.720	76.976
(-) Deduções da receita bruta			
Impostos s/ receitas		(3.092)	(2.810)
		(3.092)	(2.810)
Receita líquida		81.628	74.166
Lucro bruto		81.628	74.166
Despesas administrativas		(18.361)	(16.899)
Resultado antes rec. Desp financeiras		(18.361)	(16.899)
Lucro operacional		63.267	57.267
Receitas financeiras	12	34	5
Despesas financeiras	12	(837)	(831)
Despesas (receitas) financeiras líquidas		(803)	(826)
Lucro antes do IRPJ e da CSLL		62.464	56.441
Imposto de Renda	13	(4.072)	(3.695)
Contribuição social	13	(2.443)	(2.217)
Lucro líquido do exercício		55.949	50.529

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social	Reservas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020	79.255	4.837	-	84.092
Lucro líquido do exercício	-	-	50.529	50.529
Transf. Reserva Legal	-	2.526	(2.526)	-
Distribuição de lucros	-	-	(39.484)	(39.484)
Lucros e dividendos a pagar	-	-	(8.519)	(8.519)
Em 31 de dezembro de 2021	79.255	7.363	-	86.618
Lucro líquido do exercício	-	-	55.949	55.949
Transf. Reserva Legal	-	2.798	(2.798)	-
Distribuição de lucros	-	-	(49.289)	(49.289)
Lucros e dividendos a pagar	-	-	(3.862)	(3.862)
Em 31 de dezembro de 2022	79.255	10.161	-	89.416

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A
Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	62.464	56.441
Variações no capital circulante		
Contas a receber	(646)	(836)
Fornecedores	83	166
Obrigações fiscais e sociais	172	223
Outras obrigações	3.000	2.500
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(6.515)	(5.912)
Dividendos Pagos	(57.808)	(50.913)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	750	1.669
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	750	1.669
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.572	1.903
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4.322	3.572
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	750	1.669

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

1 – Contexto Operacional

A São Francisco Participações Imobiliárias S/A, fundada em 2018 sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, é uma companhia especializada em compra e venda de imóveis próprios, além de oferecer a locação 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 30.550.167/0001-97.

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 empresa no processo de aplicação das políticas contábeis.

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A
Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

3 – Políticas Contábeis Adotadas

3.1. Apresentação das Demonstrações Contábeis

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 (receitas, 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 ou a receber, e é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurado de forma confiável.

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 Companhia de dar continuidade

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A
Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

as suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis. A Companhia 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 empresa de dar continuidade às 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 empresa, e também, a moeda de apresentação.

3.7. 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.

3.7.1 Mantidos para Negociação

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

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. Provisões

São reconhecidas quando a Companhia 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.

3.10. 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

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A
Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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

Incluem os montantes disponíveis em aplicações financeiras, que são representadas por investimentos temporários de liquidez imediata (até 90 dias), registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, com riscos insignificantes de mudança em seu valor de mercado ou de realização.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aplicações de Liquidez Imediata	4.322	3.572
Total	<u>4.322</u>	<u>3.572</u>

5. Contas a Receber

Refere-se a alugueis a receber dos imóveis relativo ao período de dezembro/2022.

6. Propriedades para investimentos

Os investimentos apresentados no balanço patrimonial da Companhia, são avaliados pelo método de custo, deduzidos de provisão para perda. O custo de aquisição é o valor efetivamente despedido na transação, e incluídos como parte do custo todos os gastos incrementáveis necessários à colocação do ativo em condição de efetivo uso.

O ativo de investimento corresponde ao acervo cindido de Terrenos, que foram avaliados ao custo histórico resultante da cisão do Hospital e Maternidade São Francisco de Assis S/A, que segue demonstrado:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos	90.299	90.299
Total de propriedades para investimentos	<u>90.299</u>	<u>90.299</u>

7. Fornecedores

São reconhecidos e registrados na data da aquisição de bens ou serviços de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até 12 meses. Caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A
Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fornecedores	1.019	936
Total	1.019	936
Circulante	1.019	936
Não circulante	-	-

8. Obrigações Fiscais, Sociais

O saldo dos impostos fiscais e sociais a recolher no passivo, são provenientes do faturamento juntos a locação de imóveis, apurado conforme o regime de tributação de Lucro Presumido.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
COFINS a recolher	212	192
CSLL a recolher	610	554
IRPJ a recolher	1.016	924
PIS a recolher	46	42
Total	1.884	1.712

9. Dividendos a Pagar

Corresponde a parcela de lucro não distribuído sujeita à aprovação da assembleia.

10. Capital Social

O capital social em 31 de dezembro de 2022, totalmente integralizado, é de R\$ 79.255,00 (Setenta e nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais); dividido em ações no valor nominal 1,00 (um real) cada uma.

11. Reserva Legal

A reserva legal em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 10.159,89 (Dez mil, cento e cinquenta e nove reais e oitenta e nove centavos). Calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social, de acordo com a Lei nº 6.404/76.

12. Resultado Financeiro

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita Financeiras		
Rendimento Aplicação Financeira	34	5
	<u>34</u>	<u>5</u>
Despesa Financeiras		
Despesa c/Tarifas Bancárias	(837)	(831)
	<u>(837)</u>	<u>(831)</u>
Total Resultado financeiro líquido	<u>(803)</u>	<u>(826)</u>

13. Imposto de Renda e Contribuição Social

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.

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.

A companhia não é parte em processos judiciais de natureza civil, 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 2022 a Companhia mantém como instrumentos financeiros básicos os saldos de caixa e equivalentes de caixa R\$ 4.322,64 (em 31 de dezembro de 2021 – R\$ 3.572,06). 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

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS S.A
Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

indícios de desvalorização destes ativos que implique em reconhecimentos de perdas por redução ao seu valor recuperável.

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

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
Antonio Alves Benjamim Neto
CPF 508.918.556-53
Diretor Presidente

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