

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

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

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

CNPJ: 30.549.641/0001-60

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

MERIDIONAL IMOBILIARIA 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	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.082.616	730.604	2.135.229	1.455.117
Contas a receber	5	837.134	760.616	1.472.535	1.337.937
Adiantamentos		-	15.801	106	16.448
Outros créditos a receber		5.500	2.500	-	-
Dividendos a receber		496.926	472.118	-	-
		2.422.176	1.981.639	3.607.870	2.809.502
Não circulante					
Propriedades para Investimento	7	39.203.537	38.794.718	80.023.189	79.614.370
Participações Permanentes	6	43.769.339	43.463.989	-	-
Intangível		-	-	3.600.000	3.600.000
		82.972.876	82.258.707	83.623.189	83.214.370
Total do ativo		85.395.052	84.240.346	87.231.059	86.023.872
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	8	19.438	18.515	29.532	27.727
Obrigações fiscais e sociais	9	297.953	270.090	510.031	461.493
Dividendos a pagar	10	4.082.687	3.683.805	4.152.050	3.738.273
		4.400.078	3.972.410	4.691.613	4.227.493
Total do passivo		4.400.078	3.972.410	4.691.613	4.227.493
Patrimônio líquido					
Capital social	11	78.499.655	78.499.655	78.499.655	78.499.655
Reserva Legal	12	2.495.319	1.768.281	2.495.319	1.768.281
Participações de acionistas não controladores		-	-	1.544.472	1.528.443
		80.994.974	80.267.936	82.539.446	81.796.379
Total do patrimônio líquido		80.994.974	80.267.936	82.539.446	81.796.379
Total do passivo e do patrimônio líquido		85.395.052	84.240.346	87.231.059	86.023.872

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A**Demonstrações contábeis e Notas Explicativas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
RECETA OPERACIONAL BRUTA					
Receita de locações		10.045.606	9.127.390	17.670.415	16.055.255
		10.045.606	9.127.390	17.670.415	16.055.255
(-) Deduções da receita bruta					
Impostos s/ receitas		(366.665)	(333.150)	(644.971)	(586.018)
		(366.665)	(333.150)	(644.971)	(586.018)
Receita líquida		9.678.941	8.794.240	17.025.444	15.469.237
Lucro bruto		9.678.941	8.794.240	17.025.444	15.469.237
Despesas administrativas		(176.380)	(171.890)	(338.568)	(310.072)
Resultado da equivalencia patrimonial		6.106.292	5.558.694	-	-
Resultado antes rec. Desp financeiras		5.929.912	5.386.804	(338.568)	(310.072)
Lucro operacional		15.608.853	14.181.044	16.686.876	15.159.165
Receitas financeiras	13	4.516	1.216	9.778	2.634
Despesas financeiras	13	(2.250)	(2.137)	(7.751)	(8.365)
Despesas (receitas) financeiras líquidas		2.266	(921)	2.027	(5.731)
Lucro antes do IRPJ e da CSLL		15.611.119	14.180.123	16.688.903	15.153.434
Imposto de Renda	14	(780.674)	(706.442)	(1.317.157)	(1.188.315)
Contribuição social	14	(289.683)	(262.959)	(509.714)	(462.582)
Lucro líquido do exercício		14.540.762	13.210.722	14.862.032	13.502.537

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social	Reservas	Lucros acumulados	Total do Patrimônio Líquido	Acionistas não controladores	Total
Em 31 de dezembro de 2020	78.499.655	1.107.745	-	79.607.400	1.510.907	81.118.307
Lucro líquido do exercício	-	-	13.210.722	13.210.722	291.815	13.502.537
Transf. Reserva Legal	-	660.536	(660.536)	-	-	-
Dividendos pagos e a pagar	-	-	(12.550.186)	(12.550.186)	(274.279)	(12.824.465)
Em 31 de dezembro de 2021	78.499.655	1.768.281	-	80.267.936	1.528.443	81.796.379
Lucro líquido do exercício	-	-	14.540.762	14.540.762	306.337	14.847.099
Transf. Reserva Legal	-	727.038	(727.038)	-	-	-
Dividendos pagos e a pagar	-	-	(13.813.724)	(13.813.724)	(290.308)	(14.104.032)
Em 31 de dezembro de 2022	78.499.655	2.495.319	-	80.994.974	1.544.472	82.539.446

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	15.611.119	14.180.123	16.688.903	15.153.434
Resultado de equivalencia patrimonial	(6.106.292)	(5.558.694)	-	-
Variações no capital circulante				
Contas a receber	(76.518)	(119.147)	(134.598)	(194.448)
Outros Creditos a Receber	(3.000)	36.746	-	-
Adiantamentos	15.801	(15.801)	16.342	(16.448)
Fornecedores	923	1.544	1.805	3.086
Obrigações fiscais e sociais	27.863	43.292	48.538	69.860
Outras Obrigações	-	(150.000)	-	(150.000)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(1.070.357)	(969.401)	(1.826.871)	(1.650.897)
Dividendos pagos	(13.414.841)	(12.186.060)	(13.705.188)	(12.461.805)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(5.015.302)	(4.737.398)	1.088.931	752.782
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Dividendos recebidos	5.776.133	5.247.380	-	-
Propriedade para Investimentos	(408.819)	-	(408.819)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	5.367.314	5.247.380	(408.819)	-
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	352.012	509.982	680.112	752.782
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	730.604	220.622	1.455.117	702.335
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.082.616	730.604	2.135.229	1.455.117
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	352.012	509.982	680.112	752.782

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

1 – Contexto Operacional

A Meridional Imobiliária 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 30.549.641/0001-60.

2 – Base de Elaboração e Apresentação

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

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

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.

3 – Políticas Contábeis Adotadas

3.1. Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis da Companhia (controladora) e consolidado, 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.

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

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

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 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 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 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.

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

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

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 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.

3.11. Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas em conformidade com os critérios de consolidação previstos pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, abrangendo as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas diretas, conforme quadro a seguir:

<u>Controladas</u>	<u>Percentual de participação</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Praia da Costa Participações Imobiliarias S/A	92,32%	92,32%
São Francisco Participações Imobiliarias S/A	98,67%	98,67%
São Luiz Imobiliaria S/A	94,15%	94,15%
São Mateus Imobiliaria S/A	96,74%	96,74%

Na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas, foram utilizadas demonstrações encerradas na mesma data-base, eliminando os investimentos na proporção da participação da investidora nos patrimônios líquidos e nos resultados das controladas, os saldos ativos e passivos e as receitas e despesas e lucros não realizados decorrentes de operações entre as Companhias.

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>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aplicações de Liquidez Imediata	1.082.616	730.604	2.135.229	1.455.117
Total	1.082.616	730.604	2.135.229	1.455.117

5. Contas a Receber

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

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

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

6. Participações Permanentes

As participações societárias apresentadas no balanço patrimonial da Companhia, são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, o investimento é inicialmente reconhecido pelo custo e posteriormente ajustado pelo reconhecimento da participação atribuída a Companhia dos ativos líquidos da investida.

As Companhias controladas (todas com controle direto) incluídas na consolidação das demonstrações contábeis estão demonstradas a seguir com os seguintes percentuais:

	2022	2021
Praia da Costa Participações Imobiliárias S/A	92,32%	92,32%
São Francisco Participações Imobiliárias S/A	98,67%	98,67%
São Luiz Imobiliária S/A	94,15%	94,15%
São Mateus Imobiliária S/A	96,74%	96,74%

7. Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. Os imóveis objeto dessa rubrica são oriundos do processo de cisão ocorrido no Grupo Meridional de Saúde a custo histórico e estão registrados conforme quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Edificações	15.407.547	15.407.547	55.166.654	55.166.654
Terrenos	23.795.990	23.387.171	24.856.535	24.447.716
Total de propriedades para investimentos	39.203.537	38.794.718	80.023.189	79.614.370

8. 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.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores	19.438	18.515	29.532	27.727
Total	19.438	18.515	29.532	27.727
Circulante	19.438	18.515	29.532	27.727
Não circulante	-	-	-	-

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

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

9. 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.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
COFINS a recolher	25.114	22.818	44.176	40.138
CSLL a recolher	72.451	65.763	127.483	115.684
IRPJ a recolher	194.947	176.565	328.802	296.975
PIS a recolher	5.441	4.944	9.570	8.696
Total	297.953	270.090	510.031	461.493

10. Dividendos a Pagar

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

11. Capital Social

O capital social em 31 de dezembro de 2022, totalmente integralizado, é de R\$ 78.499.655,00 (setenta e oito milhões, quatrocentos e noventa e nove, seiscentos e cinquenta e cinco reais); dividido em ações nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

12. Reserva Legal

A reserva legal em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 2.495.319,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, e trezentos e dezenove reais). 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.

13. Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita Financeiras				
Rendimento Aplicação Financeira	4.516	1.216	9.778	2.634
	4.516	1.216	9.778	2.634

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

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

Despesa Financeiras				
Despesa c/Tarifas Bancarias	(2.250)	(2.137)	(7.751)	(8.365)
	(2.250)	(2.137)	(7.751)	(8.365)
Total Resultado financeiro líquido	2.266	(921)	2.027	(5.731)

14. 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.

15. 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.

16. 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 (Controladora) mantinha como instrumentos financeiros básicos os saldos de caixa e equivalentes de caixa R\$ 1.082.616,33 (em 31 de dezembro de 2021 – R\$ 730.604,34). 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.

MERIDIONAL IMOBILIARIA S.A

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

17. 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

MERIDIONAL IMOBILIARIA 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