

EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS ZITA S/A

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM

31 DE DEZEMBRO DE 2022

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Acionistas e Administradores da
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
São José -SC

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.** e suas controladas (“Consolidado”), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, sujeito aos efeitos dos itens mencionados na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individual e consolidado para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas

. Conforme nota explicativa nº 7, a Companhia possui registrado como propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$ 37.124.343 (R\$ 36.864.234 em 2021). Para o exercício de 2022 a Companhia optou em não realizar a avaliação destas propriedades pelo seu valor justo, não atendendo o item 55 do Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível mensurar os efeitos do valor justo das propriedades para investimento ao final deste exercício.

. Conforme nota explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui registrado o valor de R\$ 1.446.540 (R\$ 1.669.090 em 2021) decorrente de Ativos Biológicos de sua controlada Zita Agro Florestal Ltda. No exercício de 2022, a controlada optou em não realizar a avaliação destes Ativos Biológicos pelo seu valor justo, não atendendo o item 12 do Pronunciamento Técnico CPC 29 – Ativo Biológico e Produto Agrícola. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível mensurar os efeitos do valor justo das propriedades para investimento ao final deste exercício.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e Consolidadas". Somos independentes em relação à entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Outros assuntos

. Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 comparativas:

As demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021 apresentadas comparativamente foram auditadas por nós, conforme relatório com modificação sobre ausência de avaliação do valor justo das propriedades para investimento e ativo biológico emitido em 16 de março de 2022.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Entidade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo, e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Florianópolis (SC), 17 de março de 2023.

MURILO CÉSAR KLEIN
Contador CRC (SC) nº 030.755/0-5



MARTINELLI AUDITORES
CRC (SC) nº 001.132/0-9

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE

(Em Reais)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
CIRCULANTE					
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	17.667.744	23.734.186	19.735.359	25.727.591
Contas a Receber	5	10.065.140	17.245.524	10.376.128	17.644.289
Estoques	6	141.573.587	137.864.046	165.057.894	150.012.587
Adiantamentos		161.248	151.141	161.248	151.141
Outros Créditos		133.775	187.064	304.585	317.833
Despesas Antecipadas		84.916	44.869	84.916	44.869
Total do Ativo Circulante		169.686.410	179.226.830	195.720.130	193.898.310
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a Longo Prazo					
Contas a Receber de Clientes	5	20.029.509	21.130.591	21.133.658	23.422.854
Estoques	6	83.700.465	56.305.385	90.372.870	62.936.799
Partes Relacionadas	16	15.151.358	15.088.061	15.151.034	15.088.061
Depósitos Judiciais	18	198.110	307.444	198.110	307.444
Tributos Diferidos	17	-	-	-	313.254
Total do Realizável a Longo Prazo		119.079.442	92.831.481	126.855.672	102.068.412
Propriedades para Investimento	7	37.124.343	36.864.234	37.124.343	36.864.234
Ativo Biológico	8	-	-	1.446.540	1.669.090
Investimento	9	116.064.071	118.298.280	78.788.839	91.928.528
Imobilizado	10	42.877.975	42.833.048	51.536.702	51.490.680
Intangível	11	-	-	1.264.565	1.264.565
Total do Ativo Não Circulante		315.145.831	290.827.043	297.016.661	285.285.509
TOTAL DO ATIVO		484.832.241	470.053.873	492.736.791	479.183.819

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
 (Em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
CIRCULANTE					
Fornecedores	12	878.828	1.833.393	1.239.148	2.021.521
Obrigações Sociais e Trabalhistas	13	921.331	454.238	1.247.157	635.785
Obrigações Tributárias	14	736.456	839.346	800.572	862.306
Outras Obrigações	15	7.625.761	1.344.534	8.787.639	4.104.534
Provisão para Garantia de Obra		17.431	11.316	17.431	11.316
Total do Passivo Circulante		10.179.807	4.482.827	12.091.947	7.635.462
NÃO CIRCULANTE					
Partes Relacionadas	16	6.812.121	8.728.253	6.812.121	8.728.253
Tributos Diferidos	17	20.954.338	21.934.854	23.561.632	24.652.101
Provisão para Contingências	18	794.577	886.199	794.982	888.604
Depositos e Cauções		199.613	183.997	199.613	183.997
Provisão para Garantia de Obra		50.801	60.407	50.801	60.407
Receitas Diferidas		793.682	-	793.682	-
Total do Passivo Não Circulante		29.605.132	31.793.710	32.212.831	34.513.362
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital Social	19a	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Ajustes de Avaliação Patrimonial	19d	38.932.382	39.154.202	38.932.382	39.154.202
Reserva de Lucros		206.114.920	194.623.134	206.114.920	194.623.134
Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas da controladora		445.047.302	433.777.336	445.047.302	433.777.336
Patrimônio Líquido atribuído aos não controladores		-	-	3.384.711	3.257.659
Total do Patrimônio Líquido		445.047.302	433.777.336	448.432.013	437.034.995
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		484.832.241	470.053.873	492.736.791	479.183.819

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
 (Em Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita Operacional Líquida	20	31.935.714	45.533.456	33.933.500	45.970.034
(-) Custos dos Produtos e Serviços Vendidos		(8.169.611)	(12.575.875)	(8.708.536)	(12.590.993)
Lucro Bruto		23.766.103	32.957.581	25.224.964	33.379.041
<i>Despesas Operacionais</i>					
Despesas Administrativas		(8.891.044)	(9.449.754)	(9.872.704)	(10.011.190)
Despesas Comerciais		(1.555.159)	(1.656.894)	(1.595.159)	(1.656.894)
Despesas Tributárias		(838.965)	(819.958)	(863.795)	(832.691)
Equivalência patrimonial	9	4.503.490	12.077.538	5.160.208	11.878.827
Outras Receitas (Despesas)	21	821.634	3.253.723	(259.416)	3.535.117
Total das Despesas Operacionais		(5.960.044)	3.404.655	(7.430.866)	2.913.169
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras		17.806.059	36.362.236	17.794.098	36.292.210
Receitas Financeiras	22	4.556.525	1.641.634	4.805.677	1.698.971
Despesas Financeiras	22	(18.627)	(26.295)	(27.532)	(35.200)
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		22.343.957	37.977.575	22.572.243	37.955.981
Imposto de Renda e Contribuição Social	17	(2.955.909)	(2.548.920)	(2.913.237)	(2.561.939)
Lucro Líquido do Exercício		19.388.048	35.428.655	19.659.006	35.394.042
Atribuído a:					
Participação da Controladora				19.388.048	35.428.655
Participação dos Não Controladores				270.958	(34.613)
Lucro por ação	23	0,10	0,18		

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S/A
MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE

(Em Reais)

	Reserva de Lucros		Ajuste de Avaliação Patrimonial		Lucro/ (Prejuízo) Acumulado	Patrimônio Líquido dos Acionistas da Controladora	Participação dos Não Controlado- res no Patr.Liq. das Controladas	Patrimônio Líquido Total
	Capital Social	Reserva de Retenção	Lucros a Realizar	Reserva Legal				
Em 31 de dezembro de 2020	200.000.000	139.202.766	33.134.145	790.445	-	411.032.195	3.329.726	414.361.921
Reversão de dividendos propostos	-	-	1.758.540	-	-	1.758.540	-	1.758.540
Lucro do Exercício	-	-	-	-	35.428.655	35.428.655	(34.613)	35.394.042
Distribuição de Lucros	-	(10.000.000)	-	-	-	(10.000.000)	-	(10.000.000)
Realização do Custo Atribuído ao Imobilizado	-	-	-	-	(296.496)	952.867	-	952.867
Constituição de Reserva Legal	-	-	-	1.771.434	(1.771.434)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(5.394.921)	(5.394.921)	(37.454)	(5.432.375)
Absorção para reserva	-	18.646.807	9.318.997	-	(27.965.804)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2021	200.000.000	147.849.573	44.211.662	2.561.879	-	433.777.336	3.257.659	437.034.995
Reversão de dividendos propostos	-	5.394.921	-	-	-	5.394.921	-	5.394.921
Lucro do Exercício	-	-	-	-	19.388.048	19.388.048	270.958	19.659.006
Distribuição de Lucros	-	(10.000.000)	-	-	-	(10.000.000)	-	(10.000.000)
Realização do Custo Atribuído ao Imobilizado	-	-	-	-	187.606	(34.214)	-	(34.214)
Constituição de Reserva Legal	-	-	-	969.402	(969.402)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(3.478.789)	(3.478.789)	(143.906)	(3.622.695)
Absorção de reserva	-	28.623.973	(13.496.510)	-	(15.127.463)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022	200.000.000	171.868.467	30.715.172	3.531.281	-	445.047.302	3.384.711	448.432.013

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE
 (Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro Líquido do Exercício	19.388.048	35.428.655	19.659.006	35.394.042
Outros Resultados Abrantes	-	-	-	-
Total dos Resultados Abrangentes	19.388.048	35.428.655	19.659.006	35.394.042
Total dos Resultados Abrangentes atribuídos a:				
Acionistas Controladores			19.388.048	35.428.655
Acionistas não Controladores			270.958	(34.613)

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
MÉTODO INDIRETO
(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro Líquido do Exercício	19.388.048	35.428.655	19.659.006	35.394.042
Ajustes:				
Depreciação e Amortização	494.539	402.060	535.419	439.980
Impostos Diferidos	(980.516)	(1.367.928)	(777.215)	(1.541.475)
Provisão/Reversão de Contingências	(91.622)	(1.771.452)	(93.622)	(1.774.258)
Provisão para Perdas com Clientes	(1.959.658)	(7.736.267)	(2.051.260)	(8.016.954)
Ajuste a Valor Presente	(35.362)	(707.485)	(64.567)	(802.946)
Ganho/Perda em Investimentos	169.349	(573.031)	-	-
Equivalência Patrimonial	(4.503.490)	(12.077.538)	(5.160.210)	(11.878.827)
Lucro Líquido do Exercício Ajustado	12.481.288	11.597.014	12.047.551	11.819.562
Contas a Receber	10.276.487	20.077.175	11.673.184	21.374.041
Estoque	(31.104.621)	(12.358.977)	(42.481.378)	(23.016.139)
Depósitos Judiciais	109.334	569.883	109.334	569.883
Outros Créditos	3.135	(81.957)	(36.905)	(170.733)
(Aumento) ou Diminuição do Ativo	(20.715.665)	8.206.124	(30.735.765)	(1.242.948)
Fornecedores	(954.565)	1.025.407	(782.373)	1.181.899
Obrigações Sociais e Trabalhistas	467.093	40.701	611.371	179.502
Obrigações Tributárias	(102.890)	193.129	(61.734)	141.580
Provisão com Garantia	(3.491)	(22.888)	(3.491)	(22.888)
Receitas Diferidas	793.682	(239.806)	793.682	(239.806)
Outras Obrigações	6.296.842	(182.737)	4.699.049	2.264.762
Aumento ou (Diminuição) do Passivo	6.496.671	813.806	5.256.504	3.505.049
Total das Atividades Operacionais	(1.737.706)	20.616.944	(13.431.710)	14.081.663
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Adição de Propriedades para Investimento	(260.109)	(86.032)	(260.109)	(86.032)
Adição de Ativo Biológico	-	-	-	(94.489)
Adição de Investimentos em Sociedades	(11.731.546)	(6.225.000)	-	-
Adições/ Baixas outros investimentos	299.896	13.626.733	299.896	13.647.450
Dividendos recebidos	18.000.000	-	18.000.000	-
Adição de Imobilizado	(588.229)	(400.688)	(630.204)	(405.849)
Baixa de Imobilizado	48.763	10.065	48.763	10.065
Baixa de Ativo Biológico	-	-	222.550	-
Total das Atividades de Investimentos	5.768.775	6.925.078	17.680.896	13.071.145
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS				
Realização Ajuste ao Valor Justo	(34.214)	952.867	(34.214)	952.867
Reversão de Dividendos Propostos	5.394.921	1.758.540	5.394.921	1.758.540
Partes Relacionadas	(1.979.429)	3.552.416	(1.979.430)	3.552.416
Dividendos Distribuídos	(10.000.000)	(10.000.000)	(10.000.000)	(10.000.000)
Dividendos Propostos	(3.478.789)	(5.394.921)	(3.622.695)	(5.432.375)
Total das Atividades de Financiamentos	(10.097.511)	(9.131.098)	(10.241.418)	(9.168.552)
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(6.066.442)	18.410.924	(5.992.232)	17.984.256
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	23.734.186	5.323.262	25.727.591	7.743.335
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	17.667.744	23.734.186	19.735.359	25.727.591

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras."

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO **ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS** **EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

(Em Reais exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Empreendimentos Imobiliários Zita S.A. é uma companhia sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Presidente Kennedy, nº 703, Campinas, São José/SC, foi constituída em 10/07/1975, registrada na JUCESC sob o NIRE 42300034304, e, com inscrição no CNPJ sob o nº 83.041.830/0001-94.

A sociedade tem por objeto principal a construção de edifícios, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra, venda e locação de imóveis próprios e holding de instituições não financeiras.

A emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela administração da Companhia em 20 de fevereiro de 2023.

NOTA 2 - BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As demonstrações individuais e consolidadas financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com atendimento integral da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Demonstrações Financeiras Consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Empreendimentos Imobiliários Zita S.A. e sua controlada apresentada abaixo:

Controlada	País	% de Participação	
		2022	2021
Zita Agro Florestal Ltda	Brasil	63,74%	63,74%
Zita Incorporações Imobiliárias Ltda	Brasil	99,15%	98,51%

Os critérios adotados na consolidação são aqueles previstos na Lei nº 6.404/76 com as alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, dos quais destacamos os seguintes:

- a) Eliminação dos saldos das contas ativas e passivas decorrentes das transações entre as sociedades incluídas na consolidação;
- b) Eliminação do investimento na sociedade controlada na proporção dos seus respectivos patrimônios;
- c) Eliminação das receitas e das despesas decorrentes de negócios com as sociedades incluídas na consolidação;
- d) Padronização das políticas contábeis e dos procedimentos usados pelas sociedades incluídas nestas demonstrações financeiras consolidadas com os adotados pela controladora, com o propósito de apresentação usando bases de classificação e mensuração uniformes; e,
- e) Destaque da participação dos não controladores no patrimônio líquido e no resultado

3.2 Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

3.3 Compensação Entre Contas

Como regra geral, nas demonstrações financeiras, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e esta compensação reflete a essência da transação.

3.4 Instrumentos Financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: (i) ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA); (ii) custo amortizado; e (iii) ao valor justo por meio do resultado (VJR). A classificação é feita com base tanto no modelo de negócios da entidade, para o gerenciamento do ativo financeiro, quanto nas características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado abrangente

São ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros, e que os termos contratuais do ativo financeiro tiverem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Custo amortizado

São ativos financeiros mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja mantê-los para recebimentos de fluxos de caixa contratuais. Os termos contratuais dos ativos financeiros tiveram origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão

contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado.

Custo amortizado

São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado usando-se o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação data na qual a entidade se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a entidade se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a entidade tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (*impairment*).

3.5 Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem numerário em poder da Companhia, depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

3.6 Contas a Receber de Clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de imóveis, aluguel e serviços no decurso normal das atividades da companhia.

As contas a receber de clientes, inicialmente, são reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para impairment (perdas no recebimento de créditos). Normalmente na prática são reconhecidas ao valor faturado ajustado a valor presente e ajustado pela provisão para impairment quando necessária.

3.7 Ajuste a Valor Presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado

para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

3.8 Estoques

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

3.9 Ativo Biológico

Os ativos biológicos são avaliados a valor justo sendo deduzidas as despesas de venda. A variação de cada período é reconhecida no resultado como variação de valor justo dos ativos biológicos.

3.10 Investimentos

(i) Investimentos em Sociedades

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

(ii) Propriedades para Investimentos

As propriedades para investimento correspondem ao Beiramar Shopping, mantida pela Companhia com o objetivo de auferir valorização do capital e não para venda no curso normal dos negócios. As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelo seu custo e após o reconhecimento inicial a Companhia mensura as propriedades para investimento pelo valor justo, sendo quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

(iii) Demais investimentos

Os demais investimentos são avaliados pelo método de custo e submetidos ao teste de recuperabilidade (impairment), sendo reduzidos ao valor recuperável quando aplicável.

3.11 “Impairment” de Ativos Não Financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

Para fins de avaliação do “impairment”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros, que tenham seus valores alterados por “impairment”, são revisados para a análise de uma possível reversão do “impairment” na data de apresentação das demonstrações financeiras.

3.12 Imobilizado

Os itens do imobilizado são apresentados pelo método do custo, deduzidos da respectiva depreciação. O custo de aquisição registrado no imobilizado está líquido dos tributos recuperáveis, e a contrapartida está registrada em impostos a recuperar.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente ajustado se este for maior que seu valor recuperável estimado.

3.13 Impairment de Ativos Não Financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

3.14 Contas a Pagar a Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente, ajustada a valor presente quando relevante.

3.15 Imposto de Renda e Contribuição Social

Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes:

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro presumido são calculados com base na presunção entre 8% a 32% para o Imposto de Renda e entre 12% a 32% para a Contribuição Social e 100% para demais receitas e receitas financeiras. As alíquotas do Imposto de Renda são de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o excedente de R\$ 240 mil e 9% sobre o lucro tributável para a Contribuição Social. A determinação do lucro tributável é feita com base no regime de lucro presumido, nos termos previstos no regulamento do imposto de renda.

Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos:

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda diferido. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiver relacionado com itens reconhecidos diretamente no patrimônio. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos lançados no ativo não circulante ou no passivo não circulante decorrem de prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social e de diferenças temporárias originadas entre receitas e despesas lançadas no resultado, entretanto, adicionadas ou excluídas temporariamente na apuração do lucro real e da contribuição social. Os ativos decorrentes de créditos tributários diferidos somente são reconhecidos quando há expectativa da geração de resultados futuros suficientes para compensá-los.

3.16 Provisão para Garantias

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações da companhia.

3.17 Apuração do Resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas.

3.18 Reconhecimento das Receitas de Vendas

A partir de 1º de janeiro de 2018, a companhia adotou o CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas empresas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 para a Companhia.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas:

- (i) identificação do contrato;
- (ii) identificação das obrigações de desempenho;
- (iii) determinação do preço da transação;
- (iv) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- (v) reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

(i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

(ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

3.19 Julgamento e Uso de Estimativas Contábeis

A preparação de demonstrações financeiras requer que a administração da Companhia se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As políticas contábeis e áreas que requerem um maior grau de julgamento e uso de estimativas na preparação das demonstrações financeiras, são:

- a) Créditos de liquidação duvidosa que são lançados para perda quando esgotadas as possibilidades de recuperação;
- b) Vida útil e valor residual dos ativos imobilizados e intangíveis;
- c) “Impairment” dos ativos imobilizados e intangíveis; e,
- d) Passivos contingentes que são provisionados de acordo com a expectativa de êxito, obtida e mensurada em conjunto a assessoria jurídica da Companhia.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa	7.566	47.487	20.979	58.499
Banco Conta Movimento	6.858	30.649	14.831	40.989
Aplicações Financeiras	17.653.320	23.656.050	19.699.549	25.628.103
Total	17.667.744	23.734.186	19.735.359	25.727.591

As aplicações financeiras são remuneradas em média a 100% do CDI

NOTA 5 - CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contas a Receber – Incorporação	30.724.697	41.172.485	32.139.834	43.984.320
Contas a Receber – Locação	1.277.896	1.106.594	1.277.896	1.106.594
Total Contas a Receber de Clientes	32.002.593	42.279.079	33.417.730	45.090.914
(-) Ajuste a Valor Presente (*)	(644.809)	(680.171)	(644.809)	(709.376)
(-) Provisão para Devedores Duvidosos (**)	(1.263.135)	(3.222.793)	(1.263.135)	(3.314.395)
Contas a Receber de Clientes	30.094.649	38.376.115	31.509.786	41.067.143
Ativo Circulante	10.065.140	17.245.524	10.376.128	17.644.289
Ativo Não Circulante	20.029.509	21.130.591	21.133.658	23.422.854
Aging List Contas a Receber de Clientes	2022	2021	2022	2021
Vencidos	1.557.867	3.583.761	1.848.481	3.883.833
A vencer em 12 meses	9.145.827	14.908.601	9.166.201	15.108.641
A vencer em 24 meses	3.121.997	3.411.359	3.121.997	3.577.330
A vencer em 36 meses	1.381.391	2.208.048	1.381.391	2.208.048
A vencer em 48 meses	1.023.749	2.184.831	1.023.749	2.184.831
A vencer acima de 48 meses	15.771.762	15.982.479	16.875.911	18.128.231
Contas a Receber de Clientes	32.002.593	42.279.079	33.417.730	45.090.914

(*) O ajuste a valor presente de clientes está sendo descontado pela taxa média imputada nas parcelas de longo prazo.

(**) A estimativa de provisão para devedores duvidosos da Companhia leva em conta o histórico efetivo de perda ocorrido nos últimos anos. O valor é considerado suficiente para cobrir eventuais perdas já que a companhia possui como garantia o próprio imóvel vendido.

NOTA 6 - ESTOQUES

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imóveis em construção	46.199.428	37.990.450	68.772.046	49.049.010
Imóveis concluídos	67.623.434	72.240.929	67.623.434	72.240.929
Terrenos – Futuras incorporações	83.700.465	57.085.164	90.372.869	63.716.577
Insumos de obra	2.235.378	2.676.683	3.004.120	3.625.982
Adiantamento a fornecedores	-	14.212	-	14.212
Projetos em andamento	25.479.481	24.126.127	25.479.481	24.126.127
Imóvel adquirido de terceiros	35.866	35.866	35.866	35.866
Outros estoques	-	-	142.948	140.683
Total Estoque Circulante	225.274.052	194.169.431	255.430.764	212.949.386
Ativo Circulante	141.573.587	137.864.046	165.057.894	150.012.587
Ativo Não Circulante (a)	83.700.465	56.305.385	90.372.870	62.936.799

(a) Estoques classificados no ativo não circulante referem-se a terrenos que possuem expectativa de construção futura.

NOTA 7 - PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Propriedades	Imóvel Beiramar Shopping
Em 31 de dezembro de 2020	36.778.202
Adições	86.032
Em 31 de dezembro de 2021	36.864.234
Adições	260.109
Em 31 de dezembro de 2022	37.124.343

As propriedades para investimento referem-se ao imóvel do Beiramar Shopping, mantidos para valorização ou em arrendamento operacional.

NOTA 8 – ATIVO BIOLÓGICO

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Produção Florestal	-	-	875.385	967.164
Valor Justo de Produção Florestal	-	-	571.155	701.926
Total	-	-	1.446.540	1.669.090

A Controlada Zita Agro Florestal Ltda não realizou a revisão do valor justo dos ativos biológicos no exercício.

NOTA 9 – INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Em sociedades controladas e Coligadas	113.730.836	115.665.149	77.720.169	90.559.961
Total Controladas e Coligadas	113.730.836	115.665.149	77.720.169	90.559.961
Ágio em Investimento	1.264.564	1.264.564	-	-
Baia Sul Participações	285.046	1.100.000	285.046	1.100.000
Beiramar Park Estacionamento	875	875	875	875
Beiramar Emp. de Shop. Center	1.259	1.259	1.259	1.259
Hospital Care Caledônia	515.062	4	515.062	4
Inglese Hotelaria	266.429	266.429	266.428	266.429
Tota Outro Investimentos	2.333.235	2.633.131	1.068.670	1.368.567
Total Investimentos	116.064.071	118.298.280	78.788.839	91.928.528

Movimentação do investimento - Controladora

	Zita Agro	Zita Incorporações	Woa Beiramar	Woa Empreendimentos	Total
Participação em 2021	63,74%	98,51%	33,33%	33,33%	
Participação em 2022	63,74%	99,15%	33,33%	33,33%	
Em 31 de dezembro de 2020	4.610.861	13.497.585	19.809.209	58.871.925	96.789.580
Equivalência Patrimonial	(67.962)	266.673	3.976.145	7.902.682	12.077.538
Integralização de Capital	95.000	6.130.000	-	-	6.225.000
Ganho/perda de investimento	557.408	15.623	-	-	573.031
Em 31 de dezembro de 2021	5.195.307	19.909.881	23.785.354	66.774.607	115.665.149
Equivalência Patrimonial	493.668	(1.150.386)	1.725.546	3.434.662	4.503.490
Integralização de Capital	-	11.731.546	-	-	11.731.546
Distribuição de Lucros	-	-	(2.000.000)	(16.000.000)	(18.000.000)
Ganho/perda de investimento	(199.669)	30.320	-	-	(169.349)
Em 31 de dezembro de 2022	5.489.306	30.521.361	23.510.900	54.209.269	113.730.836

Movimentação do investimento - Consolidado

	Woa Beiramar	Woa Empreendimentos	Total
Participação	33,33%	33,33%	
Em 31 de dezembro de 2020	19.809.209	58.871.925	78.681.134
Equivalência Patrimonial	3.976.145	7.902.682	11.878.827
Em 31 de dezembro de 2021	23.785.354	66.774.607	90.559.961
Equivalência Patrimonial	1.725.546	3.434.662	5.160.208
Distribuição de Lucros	(2.000.000)	(16.000.000)	(18.000.000)
Em 31 de dezembro de 2022	23.510.900	54.209.269	77.720.169

NOTA 10 - IMOBILIZADO**Controladora**

	Terrenos	Prédios e Edificações		Móveis e Utensílios		Máquinas e Equipamentos		Computadores e Periféricos		Veículos	Total
		4%	10%	10%	10%	20%	20%				
Taxa de depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo	36.093.694	6.777.274	292.715	1.875.295	96.486	1.359.594	46.495.058				
Depreciação Acumulada	-	(1.924.655)	(225.233)	(610.694)	(87.619)	(803.415)	(3.651.616)				
Saldo em 31 de dezembro de 2020	36.093.694	4.852.619	67.482	1.264.601	8.867	556.179	42.843.442				
Adições	-	-	1.605	333.586	5.290	60.207	400.688				
Baixas	-	-	(1.908)	(1.105)	-	(44.399)	(47.412)				
Depreciação	-	(249.991)	(26.567)	(74.757)	(6.783)	(42.919)	(401.017)				
Baixa Depreciação	-	-	1.830	739	-	34.778	37.347				
Saldo Final	36.093.694	4.602.628	42.442	1.523.064	7.374	563.846	42.833.048				
Custo	36.093.694	6.777.274	292.412	2.207.776	101.776	1.375.402	46.848.334				
Depreciação Acumulada	-	(2.174.646)	(249.970)	(684.712)	(94.402)	(811.556)	(4.015.286)				
Saldo em 31 de dezembro de 2021	36.093.694	4.602.628	42.442	1.523.064	7.374	563.846	42.833.048				
Adições	-	-	-	78.696	7.750	501.783	588.229				
Baixas	-	-	-	(2.810)	-	(311.433)	(314.243)				
Depreciação	-	(249.990)	(26.287)	(82.864)	(3.423)	(131.975)	(494.539)				
Baixa Depreciação	-	-	-	1.529	-	263.951	265.480				
Saldo Final	36.093.694	4.352.638	16.155	1.517.615	11.701	886.172	42.877.975				
Custo	36.093.694	6.777.274	292.412	2.283.663	109.669	1.565.753	47.122.465				
Depreciação Acumulada	-	(2.424.636)	(276.257)	(766.048)	(97.968)	(679.581)	(4.244.490)				
Saldo em 31 de dezembro de 2022	36.093.694	4.352.638	16.155	1.517.615	11.701	886.172	42.877.975				

Consolidado

	Terrenos	Prédios e Edificações	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Computadores e Periféricos	Veículos	Total
Taxa de depreciação	-	4%	10%	10%	20%	20%	
Custo	37.893.694	13.536.930	308.225	1.900.284	96.486	1.517.242	55.252.861
Depreciação Acumulada	-	(1.945.830)	(237.253)	(622.120)	(87.619)	(826.206)	(3.719.028)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	37.893.694	11.591.100	70.972	1.278.164	8.867	691.036	51.533.833
Adições	-	-	1.605	338.747	5.290	60.207	405.849
Baixas	-	-	(1.908)	(1.105)	-	(44.399)	(47.412)
Depreciação	-	(253.016)	(27.812)	(76.878)	(6.783)	(74.448)	(438.937)
Baixa Depreciação	-	-	1.830	739	-	34.778	37.347
Saldo Final	37.893.694	11.338.084	44.687	1.539.667	7.374	667.174	51.490.680
Custo	37.893.694	13.536.930	307.922	2.237.926	101.776	1.533.050	55.611.298
Depreciação Acumulada	-	(2.198.846)	(263.235)	(698.259)	(94.402)	(865.876)	(4.120.618)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	37.893.694	11.338.084	44.687	1.539.667	7.374	667.174	51.490.680
Adições	-	-	-	120.671	7.750	501.783	630.204
Baixas	-	-	-	(2.810)	-	(311.433)	(314.243)
Depreciação	-	(253.015)	(27.530)	(87.946)	(3.423)	(163.505)	(535.419)
Baixa Depreciação	-	-	-	1.529	-	263.951	265.480
Saldo Final	37.893.694	11.085.069	17.157	1.571.111	11.701	957.970	51.536.702
Custo	37.893.694	13.536.930	307.922	2.355.787	109.669	1.723.403	55.927.405
Depreciação Acumulada	-	(2.451.861)	(290.765)	(784.676)	(97.968)	(765.433)	(4.390.703)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	37.893.694	11.085.069	17.157	1.571.111	11.701	957.970	51.536.702

NOTA 11 – INTANGÍVEL

Consolidado

	Software	Ágio de Investimento	Total
Custo	93.619	1.264.565	1.358.183
Amortização Acumulada	(92.575)	-	(92.575)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.044	1.264.565	1.265.608
Amortização	(1.044)	-	(1.043)
Saldo Final	-	1.264.565	1.264.565
Custo	93.619	1.264.565	1.358.183
Amortização Acumulada	(93.619)	-	(93.618)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	1.264.565	1.264.565
Baixas	(6.900)	-	(6.900)
Baixas Amortização	6.900	-	6.900
Saldo Final	-	1.264.565	1.264.565
Custo	86.718	1.264.565	1.257.664
Amortização Acumulada	(86.718)	-	(86.718)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	1.264.565	1.264.565

NOTA 12 - FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores	878.828	1.833.393	1.239.148	2.021.521
Contas a Pagar a Fornecedores	878.828	1.833.393	1.239.148	2.021.521
Aging List Contas a Pagar a Fornecedores	2022	2021	2022	2021
Vencidos	-	-	1.058	-
A vencer em até 3 meses	672.230	1.402.394	995.467	1.590.522
A vencer entre 3 e 6 meses	125.128	261.039	125.128	261.039
A vencer acima de 6 meses	81.470	169.960	117.495	169.960
Total Contas a Pagar a Fornecedores	878.828	1.833.393	1.239.148	2.021.521

NOTA 13 - OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários a pagar	-	-	-	-
Provisão de Férias e encargos	675.293	210.053	886.580	332.601
FGTS a Recolher	49.579	51.731	71.791	62.984
INSS a Recolher	194.143	191.010	285.790	237.858
Outros	2.316	1.444	2.996	2.342
Total	921.331	454.238	1.247.157	635.785

NOTA 14 - OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Tributos Retidos	133.654	122.557	178.110	141.191
Pis a pagar	11.073	38.613	14.367	38.929
Cofins a pagar	51.108	178.216	66.510	179.815
IRPJ a pagar	312.557	317.693	313.047	318.962
CSLL a pagar	228.064	182.267	228.074	183.409
Taxa Ibama	-	-	464	-
Total	736.456	839.346	800.572	862.306

NOTA 15 – OUTRAS OBRIGAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ind. Com. De Molduras Santa Luzia Ltda	-	-	971.078	2.000.000
Mirela Duarte Pereira	-	282.250	-	282.250
Buriti Adm. De Bens Ltda	-	1.000.000	-	1.000.000
União Missionária Brasileira Adventistas	-	-	-	700.000
LG Madeiras Ltda	-	-	190.800	60.000
Distrato de Clientes	-	57.326	-	57.326
Beiramar Shopping	5.761	4.958	5.761	4.958
Mario Cesar Rubik	300.000	-	300.000	-
Rogério Andrade Silva	500.000	-	500.000	-
Espolio de Jose Vicente	5.150.000	-	5.150.000	-
Tania Maria Quintanilha Romao	294.000	-	294.000	-
Marco Aurelio Romao	126.000	-	126.000	-
Mauricio Melim e Familia	1.250.000	-	1.250.000	-
Total	7.625.761	1.344.534	8.787.639	4.104.534

NOTA 16 – PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo				
Mútuo – Koerich Holding	15.151.358	15.088.061	15.151.034	15.088.061
Total	15.151.358	15.088.061	15.151.034	15.088.061
Passivo				
Dividendos a pagar	3.333.332	3.333.332	3.333.332	3.333.332
Dividendos propostos	3.478.789	5.394.921	3.478.789	5.394.921
Total	6.812.121	8.728.253	6.812.121	8.728.253

(a) Remuneração do Pessoal da Administração

Foi atribuída à remuneração dos administradores, sendo esta remuneração caracterizada como benefício de curto prazo.

	Controladoras		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Diretores	1.206.762	1.102.038	1.289.654	1.177.930
Remuneração Pessoal Chave	1.206.762	1.102.038	1.289.654	1.177.930

NOTA 17 – TRIBUTOS CORRENTES E DIFERIDOS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo				
IRPJ Diferido	-	-	-	230.334
CSLL Diferido	-	-	-	82.920
Total	-	-	-	313.254
Passivo				
IRPJ a pagar	228.063	317.693	228.073	318.962
CSLL a pagar	312.557	182.267	312.499	183.409
Total Tributos correntes	540.620	499.960	541.572	502.371
IRPJ Diferido – Custo Atribuído/Valor Justo	13.587.059	13.649.919	15.414.624	15.510.688
CSLL Diferido – Custo Atribuído/Valor Justo	4.891.341	4.913.971	5.547.472	5.582.055
IRPJ Diferido	969.092	1.201.723	1.010.080	1.257.116
CSLL Diferido	449.889	587.429	468.523	617.798
PIS Diferido	188.225	281.693	199.618	299.970
COFINS Diferido	868.732	1.300.119	921.315	1.384.474
Total Tributos diferidos	20.954.338	21.934.854	23.561.632	24.652.101

Conciliação da Despesa com IRPJ/CSLL	2022		2021	
	2022	2021	2022	2021
Despesas com CSLL diferida	22.629	-	22.629	-
Despesas com IRPJ diferido	62.859	-	62.859	-
Despesas com CSLL correntes	(879.726)	(809.552)	(867.353)	(817.450)
Despesas com IRPJ correntes	(2.161.670)	(1.739.368)	(2.131.372)	(1.744.489)
Saldo em 31 de dezembro	(2.955.909)	(2.548.920)	(2.913.237)	(2.561.939)

NOTA 18 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cível	769.859	866.820	769.859	866.820
Trabalhista	20.000	-	20.000	-
Tributária	4.718	19.379	5.123	21.784
Total	794.577	886.199	794.982	888.604
Depósitos Judiciais	198.110	307.444	198.110	307.444
Efeito Líquido	596.467	578.755	596.872	581.160

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia e suas controladas possuem processos no montante de R\$ 794.577 (R\$ 162.370 em 2021) classificados como perda possível pelos seus assessores jurídicos.

NOTA 19 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital Social

O capital social da Empreendimentos Imobiliários Zita S.A., pertencente inteiramente aos sócios domiciliados no país, é de R\$ 200.000.000 (duzentos milhões de reais) representado por 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada.

Acionista	Nº Ações	Valor	%
ERK Holding Ltda	39.545.540	39.545.540	19,77%
Maurício Koerich	38.916.660	38.916.660	19,46%
Orlando Odílio Koerich Filho	38.286.160	38.286.160	19,14%
Rita de Cácia Koerich	34.174.000	34.174.000	17,09%
Regina Ester Koerich de Andrade	33.248.360	33.248.360	16,62%
Rui Valério Koerich	15.829.280	15.829.280	7,92%
Total	200.000.000	200.000.000	100,00%

(b) Reserva Legal

É constituída com a destinação de 5% do lucro líquido do exercício e tem por fim assegurar a integridade do capital social da Companhia.

(c) Dividendos

Os lucros gerados são decorrentes de participação em sociedades investidas, deste modo os lucros permanecem em reserva de lucros a realizar até que ocorra o efeito caixa conforme art. 197 da Lei nº 6.404/76.

(d) Ajuste de Avaliação Patrimonial

Ajuste de Avaliação Patrimonial	2022			2.021		
	Próprio	Controlada	Total	Próprio	Controlada	Total
Propriedade p/ Investimento	25.386.115	-	25.386.115	25.386.115		25.386.115
Ativo Imobilizado	28.962.122	4.286.571	33.248.693	29.211.930	4.282.904	33.494.834
Ativo Biológico	-	365.539	365.539	-	447.409	447.409
Total	54.348.237	4.652.110	59.000.347	54.598.045	4.730.313	59.328.358
Tributos Diferidos						
Provisão IRPJ	(13.587.059)	(1.169.642)	(14.756.701)	(13.648.304)	(1.186.058)	(14.834.362)
Provisão CSLL	(4.891.341)	(419.923)	(5.311.264)	(4.913.956)	(425.838)	(5.339.794)
Total	(18.478.400)	(1.589.565)	(20.067.965)	(18.562.260)	(1.611.896)	(20.174.156)
Efeito Líquido	35.869.837	3.062.545	38.932.382	36.035.785	3.118.417	39.154.202

NOTA 20 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Incorporações próprias	27.570.519	45.311.498	25.575.837	45.794.975
Arrendamento de imóveis	6.034.218	3.917.776	6.034.218	3.917.776
Atividade agroflorestal	-	-	1.102.813	25.954
Ajuste a valor presente	35.362	707.483	64.568	802.944
Total Receita Bruta	33.640.099	49.936.757	35.777.436	50.541.649
Deduções da Receita	(1.704.385)	(4.403.301)	(1.843.936)	(4.571.615)
Total	31.935.714	45.533.456	33.933.500	45.970.034

NOTA 21 – OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Reversão/(provisão) de perdas com clientes	1.025.598	2.212.499	1.117.200	2.517.007
Resultado de venda de ativo	146.970	14.542	146.970	14.542
Ganho/(Perda) de investimento	(469.244)	573.031	(469.244)	573.031
Dividendos recebidos	322.368	210.203	322.368	210.203
Reversão/(provisão) contingências	-	1.771.452	2.000	1.774.258
Indenizações	-	(1.136.655)	(1.160.744)	(1.136.655)
Outras despesas não dedutíveis	(204.058)	(391.349)	(217.966)	(417.269)
	821.634	3.253.723	(259.416)	3.535.117

NOTA 22 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas Financeiras				
Receita Aplicação Financeira	2.687.636	959.606	2.936.378	1.016.943
Remuneração s/ Mútuos	1.782.739	626.733	1.782.739	626.733
Remuneração s/ Financiamentos	81.095	42.191	81.095	42.191
Descontos Obtidos	611	4.823	967	4.823
Outras Receitas Financeiras	4.444	8.281	4.498	8.281
Total das Receitas Financeiras	4.556.525	1.641.634	4.805.677	1.698.971
Despesas Financeiras				
Despesas Bancárias	(16.609)	(17.366)	(25.403)	(26.239)
Juros e Multas	(609)	(2.316)	(704)	(2.348)
Juros s/ Financiamentos	(1.409)	(6.613)	(1.425)	(6.613)
Total das Despesas Financeiras	(18.627)	(26.295)	(27.532)	(35.200)
Resultado Financeiro Líquido	4.537.898	1.615.339	4.783.145	1.663.771

NOTA 23 - LUCRO POR AÇÃO

O lucro básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade de ações emitidas.

	Controladora	
	2022	2021
Numerador		
Resultado Disponível aos Acionistas	19.388.048	35.428.655
Total	19.388.048	35.428.655
Denominador		
Quantidade de Ações	200.000.000	200.000.000
Total	200.000.000	200.000.000
Lucro por Ação (em Reais)	0,10	0,18

NOTA 24 - COBERTURA DE SEGUROS

A Controladora mantém a política de cobrir com seguros seus principais ativos imobilizados e estoques, considerando a sua natureza e o grau de risco relacionado (informação não auditada).

A Administração entende que os seguros contratados em 31 de dezembro de 2022 cobrem os riscos relacionados a incêndio, vendaval, raios/explosão, danos elétricos, extravasamento de materiais em fusão, roubo qualificado, alagamento/inundação.

DIRETORIA

Orlando Odilio Koerich Filho

Mauricio Koerich

Rui Valerio Koerich

Nadia Nair de Farias
Contadora
CRC-SC 14.773/O-4