

**ZÍNIAS PARTICIPAÇÕES SOCIEDADE ANONIMA**

**CNPJ 01.057.589/0001-27**

**RELATÓRIO DE DIFETORIA**

Senhores Acionistas :

Em obediência às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., o Balanço, a Demonstração do Resultado e demais demonstrativos referentes ao exercício encerrado em 31 de Dezembro de 2022.

Estamos à disposição de V.Sas., na Sede Social para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

São Paulo, 20 de Março 2023.

**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

	<b><u>2022/R\$</u></b>	<b><u>2021/R\$</u></b>
<b><u>ATIVO</u></b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b><u>14.412.264,48</u></b>	<b><u>5.261.089,97</u></b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.912.264,48	55.944,59
Imóveis a Venda	0,00	5.205.145,38
Devedores p/ Compra de Imóveis	10.500.000,00	0,00
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b><u>837.367,66</u></b>	<b><u>877.765,34</u></b>
Investimentos p/ Iniciativa Própria	837.367,66	877.765,34
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b><u>15.249.632,14</u></b>	<b><u>6.138.855,31</u></b>
<b><u>PASSIVO</u></b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b><u>176.047,09</u></b>	<b><u>1.168,60</u></b>
Obrigações Tributárias	176.047,09	1.168,60
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b><u>8.905.899,36</u></b>	<b><u>575.903,35</u></b>
Créditos de Pessoas Ligadas	430.122,54	575.903,35
Receitas a Apropriar	10.500.000,00	0,00
(-)Custos a Apropriar	-2.024.223,18	0,00
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>6.167.685,69</u></b>	<b><u>5.561.783,36</u></b>
Capital Social	5.561.784,00	10.212.376,00
(-)Prejuízos Acumulados	0,00	-4.650.592,64
Reserva de Lucros	605.901,69	0,00
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b><u>15.249.632,14</u></b>	<b><u>6.138.855,31</u></b>

CG

**ZÍNIAS PARTICIPAÇÕES SOCIEDADE ANONIMA**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

	<u>2022/R\$</u>	<u>2021/R\$</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Receita de Unidade Imobiliária Vendida	17.154.120,79	0,00
Arrendamentos e Locações	12.800,00	41.700,00
(-) Impostos s/Vendas e Locações	-626.592,57	-1.522,05
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	16.540.328,22	40.177,95
(-)Custo s/Unidade Imobiliaria Vendida	-3.180.922,20	0,00
LUCRO BRUTO	13.359.406,02	40.177,95
DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas Administrativas	616.656,51	30.768,07
Impostos e Taxas	91.415,97	273.969,43
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL	12.651.333,54	-264.559,55
Resultado Financeiro	20.896,82	-800,31
Outras Despesas	-40.397,68	-39.889,81
LUCRO / PREJUÍZO ANTES DOS EFEITOS FISCAIS	12.631.832,68	-305.249,67
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E IMPOSTO DE RENDA	513.799,11	3.308,27
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	12.118.033,57	-308.557,94

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas de Lucros</b>	<b>Prejuízos Acumulados</b>	<b>Total Patrimônio Líquido</b>
<b>Em 31/12/2020</b>	<b>10.212.376,00</b>	-	<b>-4.342.034,70</b>	<b>5.870.341,30</b>
Resultado do Exercício	-	-	-308.557,94	-308.557,94
<b>Em 31/12/2021</b>	<b>10.212.376,00</b>	-	<b>-4.650.592,64</b>	<b>5.561.783,36</b>
Redução de Capital	-4.650.592,00	-0,64	4.650.592,64	0,00
Resultado do Exercício	-	12.118.033,57	-	12.118.033,57
Distribuição de Lucro	-	-11.512.131,24	-	-11.512.131,24
<b>Em 31/12/2022</b>	<b>5.561.784,00</b>	<b>605.901,69</b>	<b>0,00</b>	<b>6.167.685,69</b>

CG

WA

# ZÍNIAS PARTICIPAÇÕES SOCIEDADE ANONIMA

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa das atividades operacionais</b>	<b><u>2022/R\$</u></b>	<b><u>2021/R\$</u></b>
Lucro Prejuízo Líquido do exercício	12.118.033,57	-308.557,94
Ajuste por:		
Equivalência Patrimonial	40.397,68	39.889,81
Lucro / Prejuízo Líquido Ajustado	12.158.431,25	-268.668,13
<b>Redução (Aumento) das contas do ativo</b>		
Imóveis a Venda	5.205.145,38	0,00
Devedores p/ Compra de Imóveis	-10.500.000,00	0,00
<b>Aumento (Redução) das contas do passivo</b>		
Obrigações Tributárias	174.878,49	1.165,00
Receitas e Custos a Apropriar s/Imóveis	8.475.776,82	0,00
<b><u>Fluxo de Caixa das atividades operacionais</u></b>	<b>15.514.231,94</b>	<b>-267.828,63</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Aumento ( Redução) de Empréstimos e Financiamentos	-145.780,81	308.646,89
Distribuição de Lucros	-11.512.131,24	0,00
<b><u>Fluxo de caixa nas atividades de Financiamentos</u></b>	<b>-11.657.912,05</b>	<b>308.646,89</b>
Fluxo de caixa do exercício	3.856.319,89	40.818,26
Saldo no Início do exercício	55.944,59	15.126,33
Saldo no final do exercício	3.912.264,48	55.944,59
Fluxo de caixa do exercício	3.856.319,89	40.818,26

## NOTAS EXPLICATIVAS

- 1- As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com o CPC PME em concordância com as Leis nº. 6404/76, Lei 11638/2007 e Lei 11941/2009.
- 2- Caixa e equivalentes de caixa, incluem depósitos Bancários ( F\$1,00 em 2022 e R\$1,00 em 2021) e aplicações financeiras ( R\$3.912.263,48 em 2022 e R\$55.943,59 em 2021 ).
- 3- Outros ativos e passivos circulantes e não circulante:  
São demonstrados pelos valores de realização (ativos) e pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescido quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias incorridas (passivos).
- 4- As receitas e despesas são reconhecidas no resultado pelo regime de caixa.
- 5- Participações societárias :

Empresa	Capital Social	% de Participação	Patrimônio Líquido
Comercial e Administradora Dela Ltda	20.000,00	25	360.554,00
JNL Part. e Administradora Ltda	18.000,00	25	(70.747.704,44)
- 6- O Capital Social de R\$5.561.784,00 totalmente integralizado e representado por 5.561.784 ações ordinárias, no valor de R\$1,00 cada uma.
- 7- O Imposto de Renda e a Contribuição Social são apurados com base no lucro presumido.
- 8- Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

*Cristina B. Giorgi*

**Cristina Barretto Giorgi Cabral**  
Diretora Presidente

*Marcial Celso de Lima*

**Marcial Celso de Lima**  
CRC-SP 1SP159694/O-5