

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

CNPJ: 14.248.201/0001-17

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

Balanco Patrimonial

	2022	2021
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	2.025.891	64.724
Contas a receber	617.135	455.921
Adiantamento a fornecedores	314.445	-
Outros créditos	1.319	-
	2.958.789	520.645
Não circulante		
Investimentos	34.391	29.589
Depósitos judiciais	160.237	160.237
Propriedades para investimento	36.750.192	36.750.192
Obras em andamento	10.079.433	-
Imobilizado	2.000	2.000
	47.026.252	36.942.018
Total do ativo	49.985.041	37.462.663
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	956.995	93.708
Obrigações sociais e trabalhistas	2.955	2.400
Obrigações tributárias	296.977	201.713
	1.256.927	297.821
Não Circulante		
AFAC	11.323.520	-
Outras obrigações	50.170	19.436
	11.373.690	19.436
Total do passivo	12.630.617	317.257
Patrimônio líquido		
Capital social	15.305.037	15.305.037
Reserva de capital	21.477.108	21.477.108
Reserva de lucros	572.280	363.261
	37.354.425	37.145.406
Total do patrimônio líquido	37.354.425	37.145.406
Total do passivo e do patrimônio líquido	49.985.041	37.462.663

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	2022	2021
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Receita de locações	7.112.024	6.164.481
(-) Impostos s/ receitas	(259.589)	(225.004)
Receita líquida	6.852.435	5.939.477
Lucro Bruto	6.852.435	5.939.477
Despesas administrativas	(84.497)	(69.369)
Lucro operacional	6.767.938	5.870.109
Receitas financeiras	100.223	3.928
Despesas financeiras	(570)	(2)
Despesas (receitas) financeiras líquidas	99.653	3.927
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	6.867.591	5.874.035
Imposto de renda e contribuição social	(783.864)	(648.031)
Lucro líquido do exercício	6.083.727	5.226.004

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital Social	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020	15.305.037	21.477.108	395.779	37.177.923
Lucro líquido do exercício			5.226.004	5.226.004
Distribuição de lucros			(5.258.521)	(5.258.521)
Em 31 de dezembro de 2021	15.305.037	21.477.108	363.261	37.145.406
Lucro líquido do exercício			6.083.727	6.083.727
Distribuição de lucros			(5.874.708)	(5.874.708)
Em 31 de dezembro de 2022	15.305.037	21.477.108	572.280	37.354.425

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

Demonstração dos Fluxos de Caixa

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	6.867.591	5.874.035
Variações no capital circulante		
Contas a receber	(161.214)	36.553
Fornecedores	(215)	(160)
Obrigações fiscais e sociais	95.820	28.896
Outras obrigações	29.415	(16)
Depósitos judiciais	-	(142.711)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(783.864)	(648.031)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	6.047.534	5.148.566
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Obras em andamento	(9.530.376)	-
Aumento em participações (quota capital)	(4.802)	(3.257)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(9.535.178)	(3.257)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.323.520	-
Distribuição de lucros	(5.874.708)	(5.258.521)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	5.448.811	(5.258.521)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquida	1.961.167	(113.213)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	64.724	177.937
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.025.891	64.724
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquida	1.961.167	(113.213)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022

1. Contexto operacional

A Invest Participações Imobiliárias S/A, fundada em 2011 é uma sociedade anônima de capital fechado, com objetivo social de aluguéis de imóveis próprios. A companhia possui sede no município da Serra, ES, na Rua Mario de Vargas Coutinho, nº 725, do bairro Civit I, com o CEP 29.168-013. Inscrita no CNPJ nº 14.248.201/0001-17. Em 2022 a companhia iniciou uma nova fase de obras do complexo que contará com investimentos da ordem de R\$ 20 milhões e contemplará a expansão do armazém logístico, que saltará dos atuais 14 mil m² para 22.020 m² de área de piso, atualizando o volume de docas de 26 para 42. A área total edificada, que compreende os setores de logística e administração, será de 42.000, m² de área construída.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis da Empresa, 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 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A companhia revisa as estimativas e premissas pelo menos anualmente. As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações contábeis são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

As receitas compreendem em sua totalidade a cobrança de aluguel imobiliário reconhecido pelo regime de competência.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa estão representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações no mercado aberto, com prazos originais na data da efetiva aplicação iguais ou inferiores a 90 dias, sujeitas a insignificante risco de mudança de valores e limites.

3.3. 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.

3.3.1. Mantidos para negociação

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

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

3.4. Imobilizado e Intangível

Os ativos imobilizados e os ativos intangíveis são registradas pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimada dos ativos.

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos (teste de *impairment*)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda foi apurado com base na alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% para os lucros que excederam R\$ 60 mil no trimestre e a Contribuição Social foi apurada com base na alíquota de 9%, ambas, aplicáveis ao Lucro tributável apurado na forma do Lucro Presumido.

3.7. Provisões

São reconhecidas quando a empresa 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.

3.8. 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os depósitos de curto prazo correspondem aos saldos mantidos em conta corrente bancária na data base das demonstrações contábeis. As aplicações financeiras de curto prazo são substancialmente operações na modalidade de Recibos de Depósitos Bancários (RDC), e resgatáveis em prazos inferiores a 90 dias e com mudança insignificante de valor.

	Em 31 de dezembro de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
Caixa	71,26	71,26
Sicoob – conta movimento	1.320.531,14	64.477,03
Sicoob – aplicação financeira	705.288,57	175,80
	2.025.890,97	64.724,09

5. Propriedade para investimento

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

O saldo é composto pelos imóveis objeto de locação e estão avaliados pelo valor de sua integralização no capital social e constituição de reserva de capital no total de 36.750.191,67, sendo 8,5 milhões relativo a terreno e o restante composto por edificações. Diante da possibilidade de avaliar essa classe de ativos a valor justo ou a custo histórico a sociedade optou por suspender a depreciação e avalia anualmente eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas que possam implicar na mudança do valor desse ativo. Não houve até o momento, na avaliação da administração, mudanças de estimativas que obrigassem a revisão desses valores.

6. Obras em andamento

Conforme já mencionado, a companhia iniciou em 2022 uma nova fase de obras do complexo que contará com investimentos da ordem de R\$ 20 milhões e contemplará a expansão do armazém logístico. Até o encerramento do exercício já foram investidos R\$ 10 milhões na expansão. A conclusão da obra e início de operação tem previsão para o exercício de 2023.

7. Obrigações

O saldo dos impostos fiscais a recolher registrado no passivo, são provenientes do faturamento juntos a prestação de serviços, retidos na fonte, os serviços tomados e em folha de pagamento, conforme descrito abaixo:

(a) Obrigações sociais e trabalhistas:

	Em 31 de dezembro de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
Retiradas a pagar	2.455,30	2.000,00
INSS a pagar	500,00	400,00
	2.955,30	2.400,00

(b) Obrigações tributárias:

	Em 31 de dezembro de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
IRPJ e CSLL a pagar	207.811,68	181.351,15
PIS e COFINS a pagar	22.525,42	20.361,42
Retenções a recolher	66.640,12	-
	296.977,22	201.712,57

8. Adiantamento para futuro aumento de capital

Em razão da expansão iniciada no exercício de 2022, os acionistas aprovaram um plano de aporte de capital. Após a conclusão desses aportes, a companhia seguirá, mediante realização de assembleia, com a conversão dos recursos aportados para aumento de capital e/ou constituição de reservas de capital.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

9. Capital social e Reservas de Capital

O capital social é composto por 36.562.571 (trinta e seis milhões, quinhentos e sessenta e duas mil, quinhentos e setenta e uma) ações sem valor nominal com capital social no valor total de 15.305.036,77 (quinze milhões, trezentos e cinco mil, trinta e seis reais e setenta e sete centavos) conforme alteração no capital realizado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 27/09/2013 registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo (JUCEES) em 11/11/2013 sob n. 20131268228.

A companhia possui reserva de capital composta integralmente por reserva de ágio na emissão das ações o montante no valor de 21.477.108,07 (vinte e um milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, cento e oito mil e sete centavos).

10. Distribuição de lucros

A companhia efetuou, durante o exercício de 2022, na forma de antecipação de dividendos, pagamentos mensais que totalizaram R\$.

11. Receita

A conciliação entre a receita bruta da locação de imóveis e a receita líquida é como segue:

	Em 31 de dezembro de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
Receita da locação de imóveis	7.112.024,35	5.698.440,86
PIS	(46.228,18)	(37.039,87)
Cofins	(213.360,71)	(170.953,23)
	6.852.435,46	5.490.447,77

12. Despesas administrativas

	Em 31 de dezembro de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
Despesas administrativas	50.896,98	40.568,58
Pessoal e encargos	33.600,00	28.800,00
	84.496,98	69.368,58

As despesas gerais são compostas substancialmente pela contratação de serviços profissionais e as despesas trabalhistas com o pagamento de pró-labore e encargos.

13. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% para o imposto de renda, e 9% para contribuição social, sobre o lucro presumido (32% da receita operacional).

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. (Em reais)

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 cível, 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 Empresa mantinha como instrumentos financeiros básicos os saldos de caixa e equivalentes de caixa R\$ 2.025.890,97 (em 31 de dezembro de 2021 – R\$ 64.724,09). 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.

INVEST PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A
Fabricio Motta Coutinho
Diretor Financeiro

RCP - CONTABILIDADE S/S LTDA
Fernando Drago Lorencini
Contador - CRC-ES 012042/O-3