

BFJ IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 19.879.580/0001-67

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

Constituída em 14 de Março de 2014 com a denominação de BFJ Imóveis e Participações S.A. a sociedade tem por objeto social a compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios e a realização de investimentos em empreendimentos e/ou a participação no capital de outras sociedades, sediadas no Brasil ou no Exterior na condição de sócia, acionista e/ou quotista, com recursos próprios ou incentivados.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo as alterações promovidas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e a norma NBC TG 1.000 (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas - CPC PME.

As demonstrações contábeis estão expressas em Reais, salvo se indicado o contrário.

3. APLICAÇÃO DO CPC PME

A aplicação do CPC PME já se deu, integralmente, na elaboração das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, sendo as primeiras demonstrações anuais apresentadas em conformidade com a NBC TG 1.000 (R1) em todos os aspectos.

4. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e Equivalentes de Caixa

Refere-se aos saldos em caixa, conta movimento e aplicações financeiras resgatáveis até o prazo de 90 dias a contar da data do balanço e com risco insignificante de mudança de seu valor. Esses investimentos são avaliados ao custo, acrescidos de juros até a data do balanço, sendo o ganho ou a perda registrado no resultado do exercício.

b. Propriedades para Investimentos

As propriedades para investimentos são representadas por terrenos e edifícios para locação mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital. As propriedades para investimentos são registradas pelo custo de aquisição ou construção.

c. Redução ao Valor Recuperável de Ativos – Impairment

A Administração da Sociedade avalia e monitora periodicamente o desempenho futuro dos seus ativos. Neste contexto, considerando o disposto no Pronunciamento Técnico Brasileiro CPC PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, seção 27 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, não foram detectados, atualmente, riscos relevantes de Impairment.

Os Ativos avaliados e que estão sujeitos a algum risco de Impairment são os bens das Propriedades para Investimento mensuradas pelo custo.

d. Demais Ativos e Passivos Circulantes e Não Circulantes

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas de acordo com os contratos vigentes.

e. Ajuste ao Valor Presente de Ativos e de Passivos

A administração avalia periodicamente a necessidade de ajustes a valor presente para todos os ativos e passivos de curto e longo prazo.

A administração entende não ser aplicável qualquer ajuste a valor presente por seus ativos e passivos, pois o ajuste a valor presente calculado foi considerado irrelevante.

f. Reconhecimento das Receitas

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização e locação de imóveis no curso normal das atividades da Sociedade. A receita é apresentada líquida de impostos, abatimentos e descontos.

g. Despesas Financeiras

As despesas financeiras são reconhecidas com base no regime de caixa.

h. Demais Despesas e Receitas

As demais despesas e receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime contábil de competência de exercícios.

i. Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% sobre a base excedente à R\$ 60.000,00 no trimestre para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. A sociedade optou pelo regime de tributação o lucro presumido e suas receitas são tributadas pelo regime de caixa.

j. Demonstração do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas de acordo com o Método Indireto e estão apresentadas de acordo com a Seção 7 da NBC TG 1000 (R1) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Caixa | 50,00 | 50,00 |
| Bancos Conta Movimento | 5.226,08 | 7.313,40 |
| Total Caixa e Equivalente de Caixa | 5.276,08 | 7.363,40 |

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

| | Taxa Anual de Depreciação | 2022 | 2021 |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Custo de Aquisição | | | |
| Propriedades para Investimentos | N/A | 911.930,00 | 970.798,36 |
| Total Propriedades para Investimentos | | 911.930,00 | 970.798,36 |

b. Movimentação

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Saldo Início do Exercício | 970.798,36 | 970.798,36 |
| Transferência para Imóveis para Venda | (58.868,36) | - |
| Saldo Propriedades Para Investimentos no Final do Exercício | 911.930,00 | 970.798,36 |

7. IMPOSTOS A RECOLHER

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------------------|-----------------|
| IRRF a recolher | 57,90 | - |
| IRPJ a pagar | 4.748,49 | 2.032,93 |
| CSLL a pagar | 2.595,54 | 1.219,75 |
| COFINS a pagar | 4.016,18 | 1.270,58 |
| PIS a pagar | 870,17 | 275,29 |
| Outros Impostos a Recolher | 383,16 | - |
| Total Impostos a Recolher | 12.671,44 | 4.798,55 |

8. SALÁRIOS E ENCARGOS A PAGAR

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Salários A Pagar | - | 1.541,06 |
| Férias A Pagar | - | 3.536,81 |
| Pró-Labore A Pagar | 2.157,36 | 979,00 |
| INSS A Pagar | 751,44 | 932,62 |
| FGTS A Pagar | - | 201,03 |
| Encargos Férias | - | 1.248,44 |
| Total Salários a Pagar | 2.908,80 | 8.438,96 |

9. OUTRAS CONTAS A PAGAR

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Circulante | | |
| Seguros a Pagar | 4.239,54 | 2.996,05 |
| Energia Elétrica A Pagar | 202,18 | - |
| Total Outras Contas a Pagar Circulante | 4.441,72 | 2.996,05 |
| Não Circulante | | |
| Caução de clientes (i) | 93.200,00 | 71.200,00 |
| Total Outras Contas a Pagar Não Circulante | 93.200,00 | 71.200,00 |

(i) Depósitos referentes a cauções de aluguéis efetuados pelos locatários. Estes valores serão devolvidos no final de cada contrato ou abatidos do valor do aluguel nos últimos três meses de contrato.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a. Capital Social**

É composto por 544.270 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, todas subscritas e integralizadas no valor de R\$ 1,00 por ação totalizando R\$ 544.270,00, pertencentes aos acionistas, na seguinte proporção:

| Acionistas | Tipo da Ação | Quantidade | Valor (R\$) |
|----------------------|--------------|----------------|-------------------|
| Residentes no País | ON | 544.270 | 544.270,00 |
| Total Capital | | 544.270 | 544.270,00 |

b. Reserva de Lucros

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reserva De Lucros | 153.025,50 | 242.501,14 |
| Reserva Legal (i) | 108.854,00 | 108.854,00 |
| Saldo Reserva de Lucros | 261.879,50 | 351.355,14 |

(i) É constituída a razão de 5% do Lucro Líquido apurado em cada exercício social até o limite de 20% do Capital Social.

11. RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Receita De Aluguel | 700.402,52 | 566.458,25 |
| Venda de Imóvel | 70.000,00 | - |
| Deduções | | |
| PIS | (5.007,62) | (3.681,96) |
| COFINS | (23.112,08) | (16.993,76) |
| Total Receita Líquida Operacional | 742.282,82 | 545.782,53 |

12. CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| Custos | | |
| Custo do Imóvel Vendido | (58.868,36) | - |
| Total Custos | (58.868,36) | - |
| Despesas Administrativas | | |
| Despesas Com Dirigentes | (25.559,80) | (15.840,00) |
| Despesas Com Pessoal | (58.710,97) | (50.199,56) |
| Serviços Prestados PJ | (49.351,75) | (38.917,55) |
| Tributos e Contribuições | (76.507,64) | (52.898,90) |
| Despesas Gerais | (9.888,40) | (8.837,94) |
| Total Despesas Administrativas | (220.018,56) | (166.693,95) |
| Total dos Custos e Despesas Operacionais | (278.886,92) | (166.693,95) |

13. DESPESAS FINANCEIRAS

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Despesas financeiras | | |
| Juros Passivos | - | (9,48) |
| Despesas Bancárias | (1.459,60) | (1.231,55) |
| Multa de Mora | (12,99) | (255,26) |
| Total Despesas Financeiras | (1.472,59) | (1.496,29) |

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto com base no lucro presumido foi determinado por períodos de apuração trimestrais, encerrados aos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro do ano calendário, sendo os percentuais de presunção para a base de cálculo dos impostos 32% sobre o faturamento bruto. Sobre a base cálculo são acrescidas, se houver, receitas financeiras, ganho de capital e demais receitas.

| | Alíquotas | 2022 | 2021 |
|--------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Receita Bruta de Aluguel | | 700.402,52 | 566.458,25 |
| LUCRO PRESUMIDO | 32% | 224.128,81 | 181.266,64 |
| IRPJ | 15% | (33.619,33) | (27.190,00) |
| IRPJ adicional | 10% | (842,58) | (32,26) |
| IRPJ do Exercício | | (34.461,91) | (27.222,27) |
| CSLL do Exercício | 9% | (20.171,60) | (16.314,00) |

Para o faturamento que se referem a venda de imóveis, a empresa aplica percentuais diferenciados de presunção de lucro, sendo 8% para imposto de renda (IRPJ) conforme Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (RIR/99), arts. 224, 518 e 519 e 12% para contribuição social (CSLL) conforme Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 20; e Instrução Normativa SRF nº 390, de 30 de janeiro de 2004, art. 3º.

| | Alíquotas | 2022 | 2021 |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| Receita Bruta de Venda de Imóveis | | 70.000,00 | - |
| LUCRO PRESUMIDO IRPJ | 8% | 5.600,00 | - |
| IRPJ do Exercício | 15% | (840,00) | - |
| LUCRO PRESUMIDO CSLL | 12% | 8.400,00 | - |
| CSLL do Exercício | 9% | (756,00) | - |
| Total Imposto de Renda e Contribuição Social | | (56.229,51) | (43.536,26) |

FATIMA GAZAL EL HADI
CPF: 086.849.078-41
DIRETOR-PRESIDENTE

PRISCILA CORREIA DE OLIVEIRA DA SILVA
CONTADORA-CRC 1SP 221276/O-0