

Demonstrações Financeiras

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Demonstração do balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração do resultado abrangente do exercício	12
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	13
Demonstração dos fluxos de caixa	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos acionistas e à administração da

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

Guarulhos, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da JFX Locação e Arrendamento de Bens S/A., 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da JFX Locação e Arrendamento de Bens S/A., em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.



Base Para Opinião

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a companhia, 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.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período.

Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principal assunto a ser tratados no presente trabalho:



PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos as Propriedades para investimento como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de que o ativo da Companhia é composto majoritariamente por esses montantes e o resultado apresentado é afetado pelas receitas auferidas pelos imóveis ali registrados, os quais impactam de forma significativa o patrimônio líquido da Companhia.

Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da documentação comprobatória da propriedade dos imóveis, verificação dos valores registrados a custo, verificação dos contratos de aluguel que envolvem os imóveis.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que é aceitável a mensuração das propriedades para investimento e a sua contabilização no contexto das demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Companhia são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras.



Responsabilidades Da Administração Pelas Demonstrações Financeiras

A Administração da companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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, independente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da companhia é responsável pela avaliação da capacidade da companhia 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança da companhia é a Administração, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão 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, 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da administração.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração da companhia.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração da companhia, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 companhia 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.

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 18 de abril de 2023.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

São Paulo, SP
+55 11 3568 2868
Av. Faria Lima, 3144

Curitiba, PR
+55 41 2101 1690
R. Pasteur, 463, 13º andar

Blumenau, SC
+55 47 3288 1979
R. Itapiranga, 233, sl. 17

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
ATIVO			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.499.558	2.379.103
Estoques de imóveis	5	9.441.453	9.296.453
Tributos a recuperar		5.118	3.941
Adiantamento a fornecedores		8.183	-
Partes relacionadas	6	2.130.000	630.000
Total do ativo circulante		13.084.312	12.309.497
Ativo não circulante			
Propriedade para investimento	7	12.614.230	12.606.945
Total do ativo não circulante		12.614.230	12.606.945
Total do ativo		25.698.542	24.916.442
PASSIVO			
Passivo circulante			
Contas a pagar		24.116	18.710
Obrigações sociais e trabalhistas		2.909	2.640
Obrigações tributárias		108.738	88.375
Dividendos a pagar	8	566.011	240.293
Imóveis a pagar	9	999.996	1.597.329
Outras obrigações		59.996	26.203
Total do passivo circulante		1.761.766	1.973.550
Imóveis a pagar	9	3.741.760	4.749.981
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	2.090.000
Total do passivo não circulante		3.741.760	6.839.981
Patrimônio líquido			
Capital social	10	12.360.000	10.270.000
Reserva legal		596.904	477.744
Reserva de lucros		7.238.112	5.355.167
Total do patrimônio líquido		20.195.016	16.102.911
Total do passivo + patrimônio líquido		25.698.542	24.916.442

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita líquida	11	3.416.813	2.201.794
Custo na alienação de imóveis		(40.000)	-
Resultado bruto		3.376.813	2.201.794
Despesas operacionais			
Despesas administrativas e gerais		(1.003.911)	(739.661)
Despesas tributárias		(145.553)	(341.873)
Total das despesas operacionais		(1.149.464)	(1.081.534)
Lucro antes do resultado financeiro		2.227.349	1.120.260
Receitas financeiras		165.345	50.825
Despesas financeiras		(9.492)	(159.327)
Resultado financeiro líquido		155.853	(108.502)
Lucro líquido do exercício		2.383.202	1.011.758
Lucro líquido por ação		0,19	0,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Demonstração do resultado abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado líquido do exercício	2.383.202	1.011.758
Ajustes de exercícios anteriores	184.914	(124.392)
Resultado abrangente do exercício	<u>2.568.116</u>	<u>887.366</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Demonstração das mutações no patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais)

	Capital social integralizado	Reserva legal	Reservas de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31/12/2020	9.270.000	427.156	4.758.682	-	14.455.838
Integralização de capital	1.000.000				1.000.000
Ajuste de exercícios anteriores				(124.392)	(124.392)
Lucro do exercício				1.011.758	1.011.758
Destinação do resultado:					
Reserva legal		50.588		(50.588)	-
Dividendos obrigatórios				(240.293)	(240.293)
Reserva de lucros			596.485	(596.485)	-
Saldo em 31/12/2021	10.270.000	477.744	5.355.167	-	16.102.911
Integralização de capital	2.090.000				2.090.000
Ajuste de exercícios anteriores				184.914	184.914
Lucro do exercício				2.383.202	2.383.202
Destinação do resultado:					
Reserva legal		119.160		(119.160)	-
Dividendos obrigatórios				(566.011)	(566.011)
Reserva de lucros			1.882.945	(1.882.945)	-
Saldo em 31/12/2022	12.360.000	596.904	7.238.112	-	20.195.016

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido	2.383.202	1.011.758
Ajustado por:		
Ajustes de exercícios anteriores	184.914	(124.392)
	2.568.116	887.366
(Aumento)/Redução das contas ativas		
Contas a receber	-	2.065.094
Estoques de imóveis	(145.000)	(9.256.453)
Propriedade para investimento	(7.285)	(347.330)
Tributos a recuperar	(1.177)	408
Adiantamento a fornecedores	(8.183)	-
Partes relacionadas	(1.500.000)	-
Aumento/(Redução) das contas passivas		
Contas a pagar	(1.600.148)	6.287.097
Obrigações sociais e trabalhistas	269	132
Obrigações tributárias	20.363	(43.843)
Outras obrigações	33.793	(13.305)
Caixa líquido gerado/consumido nas operações	(639.252)	(420.834)
 FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Integralização de capital social	-	1.000.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.030.000
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	(395.250)
Distribuição de lucros	(240.293)	(713.667)
Caixa líquido gerado/consumido nas atividades de financiamento	(240.293)	921.083
 VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(879.545)	500.249
 Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.379.103	1.878.854
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.499.558	2.379.103

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais – R\$, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

A JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S.A., é uma sociedade anônima de capital fechado e tem por objetivo social a compra, venda, administração, locação, incorporação e arrendamento de bens imóveis próprios e construção de imóveis próprios por terceiros.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade

Essas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com os Pronunciamentos de Contabilidade (coletivamente “CPCs”) emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), adotados no Brasil com aprovação do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A administração da sociedade optou pela contratação de contabilidade terceirizada e declara que as demonstrações refletem e espelham a realidade da Companhia em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização, respondendo a administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda este conjunto de demonstrações financeiras está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da Companhia a este profissional.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros.

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras, são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras divulgadas nas demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais – R\$, exceto quando indicado em outra forma)

valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

c) Gestão do capital

A Companhia busca alternativas de capital com o objetivo de satisfazer as suas necessidades operacionais, objetivando uma estrutura de capital que leve em consideração parâmetros adequados para os custos financeiros, os prazos de vencimento das captações e suas garantias.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

3.2. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa e ajuste a valor presente, quando aplicável.

Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

3.3. Estoque de imóveis

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais – R\$, exceto quando indicado em outra forma)

O custo compreende o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados.

3.4. Propriedades para investimento

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

3.5. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva.

3.6. Demais passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou exigíveis, acrescidos, quando aplicáveis, dos respectivos encargos.

3.7. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais – R\$, exceto quando indicado em outra forma)

as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa e Bancos conta movimento	4.013	6.871
Aplicações financeiras	1.495.545	2.372.232
	<u>1.499.558</u>	<u>2.379.103</u>

5. Estoque de imóveis

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Imóvel rural – Sítio Kinoshita (a)	9.441.453	9.256.453
Terreno em Guarulhos (b)	-	40.000
	<u>9.441.453</u>	<u>9.296.453</u>

(a) Em 28 de setembro de 2021 foi adquirido 50% do imóvel denominado “Sítio Kinoshita” mediante escritura de venda e compra. O ITBI relativo a compra do imóvel foi reclassificado para o estoque em 2022.

(b) Em 11 de fevereiro de 2022 o imóvel foi vendido, cuja venda foi averbada à matrícula 123.550 em 24 de março de 2022 e o respectivo valor da venda foi integralmente recebido no decorrer do exercício.

6. Partes relacionadas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativo circulante		
Empréstimo Granterra Comércio de Alimentos	1.500.000	-
Empréstimo Elementar Participações Ltda	630.000	630.000
	<u>2.130.000</u>	<u>630.000</u>

Em 27 dezembro de 2016 a Companhia disponibilizou um empréstimo a sua parte relacionada Elementar Participações S.A., sendo que esse empréstimo possui prazo de pagamento de dois anos após a disponibilização, e terá remuneração da taxa Selic + 1% ao ano. O valor está reconhecido por seu valor original.

Em 15 de setembro de 2022 a Companhia disponibilizou um empréstimo a sua parte relacionada Granterra Comércio de Alimentos Ltda., sendo que esse empréstimo possui vencimento em setembro de 2023 e terá remuneração da taxa Selic. O valor está reconhecido por seu valor original.

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais – R\$, exceto quando indicado em outra forma)

7. Propriedades para investimento

7.1. Posição ao custo

Contas	31/12/2022	31/12/2021
Imóvel rural – Fazenda Paraíso	867.701	860.416
Imóvel rural – Sto. Antônio do Araguaia	2.220.000	2.220.000
Imóvel rural – Rio Claro Araguaia	82.000	82.000
Terreno/Edificações - Av. L. De Magalhães	383.343	383.343
Terreno/Galpão Rua João Raniere	1.579.695	1.579.695
Terreno/Galpão - Bom Sucesso	7.481.491	7.481.491
	12.614.230	12.606.945

7.2. Movimentação

Contas	31/12/2021	Benfeitorias	31/12/2022
Imóvel rural – Fazenda	860.416	7.285	867.701
Imóvel rural – Sto.	2.220.000	-	2.220.000
Imóvel rural – Rio Claro	82.000	-	82.000
Terreno/Edificações - Av.	383.343	-	383.343
Terreno/Galpão Rua João	1.579.695	-	1.579.695
Terreno/Galpão - Bom	7.481.491	-	7.481.491
	12.606.945	7.285	12.614.230

O imóvel rural Fazenda Paraíso, objeto da matrícula nº 12.440 foi dado em garantia da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 114489/4565/2022, cujo crédito foi liberado em conta de parte relacionada.

8. Dividendos a pagar

O Estatuto Social prevê a distribuição de no mínimo 25% do Lucro Líquido, após constituição das reservas legais, conforme a seguir:

Apuração:

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro Líquido do Exercício	2.383.202	1.011.758
(-) Constituição de Reserva Legal	(119.160)	(50.588)
Base de cálculo dos dividendos	2.264.042	961.170
Dividendos apurados	566.011	240.293

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais – R\$, exceto quando indicado em outra forma)

Movimentação:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo anterior	240.293	713.667
(+) Dividendos obrigatórios	566.011	240.293
(-) Dividendo pagos	(240.293)	(713.667)
(=) Saldo final	566.011	240.293

9. Imóveis a pagar

Refere-se ao saldo a pagar do imóvel adquirido em 2021 denominado "Sítio Kinoshita", cujo vencimento final da obrigação é setembro de 2027, sendo classificado como circulante as parcelas vencíveis em 2023 e as demais classificadas como não circulante.

10. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital subscrito e integralizado é de R\$ 12.360.000 (doze milhões e trezentos e sessenta mil reais) (R\$ 10.270.000 em 2021), divididos em 12.360.000 (doze milhões e trezentos e sessenta mil) ações no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma.

11. Receita líquida

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita de Locação de Imóveis	2.578.672	2.303.753
Receita de Venda de Imóveis	950.000	-
Receita de Arrendamento Rural	420.000	420.000
Total de Receitas	3.948.672	2.723.753
(-) Pis e Cofins	(144.126)	(171.505)
(-) IRPJ e CSLL	(387.733)	(350.455)
Total Receita líquida	3.416.813	2.201.794

12. Demandas judiciais

A Companhia no curso normal de suas atividades está sujeita a processos judiciais de naturezas tributária, trabalhista e previdenciário, cível e ambiental. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para

JFX LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO DE BENS S/A

CNPJ: 07.585.729/0001-16

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais – R\$, exceto quando indicado em outra forma)

contingências. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui um processo com probabilidade de perda possível cujo valor da causa é R\$ 652.030.

13. Eventos subsequentes

A Companhia declara 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.
