

Zeo – Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.
CNPJ nº 06.229.759/0001-27

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
 (Valores expressos em reais)

	2022	2021		2022	2021
ATIVO	15.078.055,82	14.746.123,23	PASSIVO	15.078.055,82	14.746.123,23
CIRCULANTE	4.883.299,21	4.930.179,40	CIRCULANTE	1.382.380,04	39.469,64
Disponível	528.206,60	89.641,02	Contratos de Mutuo	-	-
Clientes	-	-	Fornecedores	35.302,60	5.088,65
Créditos e Valores	3.175,50	300.000,00	Obrigações Fiscais	29.944,85	5.850,84
Estoque	4.291.859,92	4.480.472,11	Obrigações Sociais	751,44	561,00
Despesas Antecipadas	57,19	66,27	Obrigações com Sócios	2.481,15	27.969,15
Investimentos CP	60.000,00	60.000,00	NÃO CIRCULANTE	1.313.900,00	-
NÃO CIRCULANTE	10.194.756,61	9.815.943,83	Exigível a Longo Prazo	1.313.900,00	-
Investimentos	8.608.471,77	7.877.732,71	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	13.695.675,78	14.706.653,59
Imobilizado	1.586.284,84	1.938.211,12	Capital social	11.957.213,00	11.957.213,00
			Reservas de Lucros	1.663.962,50	2.749.440,31
			Rec. P/ Futuro Aum. Capital	74.500,28	0,28

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VITORIA-ES, 31 de Dezembro de 2022

RIGOTTI CONTAB. AUDITORIA E CONS. LTDA ME

Contador(a): SOLANGE MARIA RIGOTTI

CRC-ES: 6112

CPF: 947.284.967-91

ZEO EMPREEND. IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES S.A.

ANDREIA VIEIRA GOBO LAMEGO

PRESIDENTE

CPF: 005.175.727-37

Zeo – Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.
CNPJ nº 06.229.759/0001-27

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Valores expressos em reais)

	2022	2021
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2.045.900,64	209.700,18
Venda de Imóveis	1.825.000,00	0,00
Aluguéis de imóveis	220.900,64	209.700,18
DEDUCOES DA RECEITA BRUTA	-74.675,37	-7.654,06
PIS S/ FATURAMENTO	-13.298,34	-1.363,05
COFINS	-61.377,03	-6.291,01
RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA	1.971.225,27	202.046,12
CUSTOS DOS IMOVEIS VENDIDOS	-609.531,88	0,00
Custo dos Imóveis Vendidos	-609.531,88	0,00
LUCRO BRUTO	1.361.693,39	202.046,12
DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS	1.119.862,73	275.395,67
Despesas de Vendas	0,00	0,00
Despesas Administrativas	-325.992,31	-363.961,42
Impostos, Taxas e Contribuições	-70.465,97	-30.423,48
Resultado Financeiro Líquido	-2.134,89	-1.969,03
Despesas Financeiras	-2.560,74	-2.732,78
Receitas Financeiras	425,85	763,75
Outros Resultados Operacionais	1.518.455,90	671.749,60
Ganhos de Capital	87.000,00	100.597,00
Perdas Capital	0,00	0,00
Dividendos e Rendimentos de Outros Investimentos	726.000,00	571.152,60
Resultado Positivo Equiv. Patrimonial	705.455,90	0,00
(=) RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES	2.481.556,12	477.441,79
Provisao p/ Imposto de Renda	-60.020,14	-10.172,95
Provisao p/ Contribuição Social	-33.927,16	-6.103,77
(=) LUCRO LIQUIDO DO EXERCICIO	2.387.608,82	461.165,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VITORIA-ES, 31 de Dezembro de 2022

RIGOTTI CONTAB. AUDIT.E CONS. LTDA ME
Contador(a): SOLANGE MARIA RIGOTTI
CRC-ES: 6112
CPF: 947.284.967-91

ZEO EMPREEND. IMOBIL.PARTICIP.S.A.
ANDREIA VIEIRA GOBO LAMEGO
PRESIDENTE
CPF: 005.175.727-37

Zeo – Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.
CNPJ nº 06.229.759/0001-27

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Valores expressos em reais)

	CAPITAL SOCIAL	LUCROS ACUMULADOS	RESERVAS DE LUCROS	REC. P/ FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	TOTAL
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	11.712.213,00	-	3.374.929,37	245.000,28	15.332.142,65
Ajustes do Exercício		-	347.171,00		- 347.171,00
Adto P/ Futuro Aumento de Capital					-
Aumento de capital	245.000,00			- 245.000,00	-
Realização de Reservas		165.531,08	- 165.531,08		-
Resultado do Exercício		461.165,07			461.165,07
Destinação do Lucro					-
Integralização Capital Social					-
Dividendos Pagos			- 713.592,98		- 713.592,98
Dividendos Obrigatórios a Pagar		- 25.890,15			- 25.890,15
Transferência p/Reservas		- 600.806,00	600.806,00		-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	11.957.213,00	-	2.749.440,31	0,28	14.706.653,59
Ajustes do Exercício		-	539.783,16		539.783,16
Adto P/ Futuro Aumento de Capital				74.500,00	74.500,00
Aumento de capital					-
Realização de Reservas		70.445,90	- 70.445,90		-
Resultado do Exercício		2.387.608,82			2.387.608,82
Destinação do Lucro					-
Integralização Capital Social					-
Dividendos Pagos			- 3.882.822,97		- 3.882.822,97
Dividendos Obrigatórios a Pagar		- 130.046,82			- 130.046,82
Transferência p/Reservas		- 2.328.007,90	2.328.007,90		-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	11.957.213,00	-	1.663.962,50	74.500,28	13.695.675,78

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações cor

Vitória-ES, 31 de Dezembro de 2022

RIGOTTI CONTAB. AUD.E CONS. LTDA ME
 Contador(a): SOLANGE MARIA RIGOTTI
 CRC-ES: 6112
 CPF: 947.284.967-91

ZEO EMPREEND. IMOBIL.PARTICIP.S.A.
 ANDREIA VIEIRA GOBO LAMEGO
 PRESIDENTE
 CPF: 005.175.727-37

Zeo – Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.
CNPJ nº 06.229.759/0001-27

DEMONSTRAÇÃO DE LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Valores expressos em reais)

SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	-
Ajustes do Exercício	-
Reversão de Reservas	165.531,08
Resultado do Exercício	461.165,07
Destinação do Lucro	
Dividendos Pagos	-
Dividendos Obrigatórios a Pagar	- 25.890,15
Transferencia P/ Reservas	
Reserva Legal	- 23.058,25
Reservas de Lucros	- 577.747,75
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	-
Ajustes do Exercício	-
Realização de Reservas	70.445,90
Resultado do Exercício	2.387.608,82
Destinação do Lucro	
Dividendos Obrigatórios a Pagar	- 130.046,82
Dividendos Pagos	-
Transferencia P/ Reservas	
Reserva Legal	- 119.380,44
Reservas de Lucros	- 2.208.627,46
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VITORIA-ES, 31 de Dezembro de 2022

RIGOTTI CONTAB. AUDIT.E CONS. LTDA ME
Contador(a): SOLANGE MARIA RIGOTTI
CRC-ES: 6112
CPF: 947.284.967-91

ZEO EMPREEND. IMOBIL.PARTICIP.S.A.
ANDREIA VIEIRA GOBO LAMEGO
PRESIDENTE
CPF: 005.175.727-37

Zeo – Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.
CNPJ nº 06.229.759/0001-27

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXAS PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
E 2021**

(Valores expressos em reais)

	2022		2021
FLUXO DE CAIXA PROVENIENTES DAS OPERAÇÕES			
Lucro Líquido do Exercício	2.387.608,82		461.165,07
(+) Depreciação	2.358,75		231.181,20
Ajuste de Exercício Anterior	539.783,16	-	347.171,00
Lucro Ajustado	2.929.750,73		345.175,27
Redução (aumento) nos ativos			
Clientes	-		-
Creditos e Valores	296.824,50		47.171,00
Estoque	188.612,19		500.000,00
Despesas Antecipadas	9,08	-	3,41
	<u>485.445,77</u>		<u>547.167,59</u>
Aumento (redução) nos Passivos			
Fornecedores	30.213,95	-	324.491,40
Obrigações Fiscais	24.094,01	-	1.458,08
Obrigações Sociais	190,44		28,05
Obrigações com Sócios	-	-	9.414,68
Outras Obrigações	-		-
	<u>29.010,40</u>	<u>-</u>	<u>335.336,11</u>
RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3.444.206,90		557.006,75
FLUXO DE CAIXA UTILIZADOS DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Aumento (redução) em Investimentos	-	730.739,06	241.847,40
Aumento (redução) de Imobilizado		349.567,53	-
RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	-	381.171,53	241.847,40
FLUXO DE CAIXA PROVENIENTES DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento (redução) Empréstimos e Financiamentos	1.313.900,00		-
Dividendos Obrigatórios a Pagar	-	130.046,82	25.890,15
Dividendos Pagos	-	3.882.822,97	713.592,98
Aumento Capital Social		-	245.000,00
Rec. P/ Futuro Aumento de Capital	74.500,00	-	245.000,00
RECURSOS LÍQUIDO PROVENIENTES DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	2.624.469,79	739.483,13
Aumento (redução) no caixa e equivalentes	438.565,58		59.371,02
Disponibilidade do início do exercício	89.641,02		30.270,00
Disponibilidade do final do exercício	528.206,60		89.641,02
Aumento (redução) no caixa e equivalentes	438.565,58		59.371,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VITORIA-ES, 31 de Dezembro de 2022

RIGOTTI CONTAB. AUDIT.E CONS. LTDA ME
Contador(a): SOLANGE MARIA RIGOTTI
CRC-ES: 6112
CPF: 947.284.967-91

ZEO EMPREEND. IMOBIL.PARTICIP.S.A.
ANDREIA VIEIRA GOBO LAMEGO
PRESIDENTE
CPF: 005.175.727-37

Zeo – Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A

CNPJ: 06.229.759/0001-27

Registro da Junta Comercial: 32300027644, em: 28/04/2004

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

CONTEXTO OPERACIONAL

A Zeo – Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., com sede localizada na Avenida Princesa Isabel, n 629, sala 101, Centro, CEP: 29.010-904, Vitória, Espírito Santo, com o contrato social registrado na JUCEES sob o número 32300027644, por despacho em 28 de Abril de 2004, possui como atividade econômica principal a compra e venda de imóveis próprios.

APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requeridas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, as quais abrangem as disposições contidas na lei das sociedades por ações – lei nº 6.404/76, alteradas pelas leis 11.638/07 e 11.941/09 (legislação societária), nos pronunciamentos, na orientação e nas interpretações emitidas pelo comitê de pronunciamentos contábeis (CPC), homologadas pelos órgãos reguladores.

PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Apuração do resultado - O Resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, conforme determina o art. 9º da Resolução CFC nº 1.282/10.

Caixas e Equivalentes de Caixa - Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com o resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são contabilizadas pelo custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos apropriados pro rata temporis até a data do balanço.

Outros Ativos Circulantes e Não Circulantes - São apresentados pelos seus valores de realização. São classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Estoques - Refere-se a imóveis destinados a venda e estão demonstrados ao custo de aquisição.

Investimento – são participações em outras sociedades, que não se destinam à venda, e estão demonstrados ao custo de aquisição. Nas participações em que a empresa possui controle ou influência significativa os valores estão demonstrados pelo custo e atualizados através de equivalência patrimonial.

Imobilizado - O Imobilizado é contabilizado pelo custo de aquisição deduzido da respectiva conta de depreciação, que por sua vez, é calculada pelo método das cotas constantes.

Obrigações Fiscais - A empresa optou pelo Lucro presumido adotando o regime de caixa para apuração dos impostos. O lucro presumido foi determinado aplicando-se sobre a receita bruta de vendas os percentuais de 8% para IRPJ e 12% para CSLL e as alíquotas aplicadas foram de 15% e 9%

respectivamente. O PIS e COFINS foram calculados pelo princípio da cumulatividade, conforme Lei 10.833/2003.

Outros Passivos Circulantes e Não Circulantes - São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data dos balanços.

VITORIA-ES, 31 de Dezembro de 2022.

RIGOTTI CONTAB. AUD. E CONS LTDA ME
Contador(a): SOLANGE MARIA RIGOTTI
CRC-ES: 6112
CPF: 947.284.967-91

ZEO EMPREEND. IMOBIL. PARTICIP. S.A.
ANDREIA VIEIRA GOBO LAMEGO
PRESIDENTE
CPF: 005.175.727-37