

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	2022	2021
	31/12/2022	31/12/2021
ATIVO		
ATIVO CIRCULANTE		
DISPONÍVEL	3.851.752,54D	5.153,70D
CAIXA	1.000,00D	1.000,00D
CAIXA GERAL	1.000,00D	1.000,00D
BANCOS CONTA MOVIMENTO	70.006,98D	4.153,70D
BANCO BRADESCO AG. 3369279-8	0,00	6,05D
BCO SICOOB - C/C - 140.002-9 AG.3263-8	70.000,00D	4.147,65D
BCO SICOOB - C/C - 1.077.968-0 AG.5004-0	6,98D	0,00
APLICAÇÕES FINANCEIRAS LIQUIDEZ IMEDIATA	3.780.745,56D	0,00
APLICAÇÃO BCO SICOOB - CTA 140.002-9 AG. 3263-8	85.717,61D	0,00
APLICAÇÃO RDC BCO SICOOB - C/C - 1.077968-0 AG. 5004-0	3.695.027,95D	0,00
CLIENTES	4.556.849,78D	306.849,78D
CLIENTES DE LOTEAMENTO INDUSTRIAL	4.556.849,78D	306.849,78D
ECP AGRO - CONSULTORIA E PROJETOS LTDA	306.849,78D	306.849,78D
FAZENDÃO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PROD. AGROP. LTDA	4.250.000,00D	0,00
CRÉDITOS	318.903,04D	318.903,04D
CONTA CORRENTE	318.903,04D	318.903,04D
PEDRO AREAS VILLACA	138.903,04D	138.903,04D
RODRIGO BOUSQUET VIANA	3.000,00D	3.000,00D
MAURO AUGUSTO RAMOS	12.000,00D	12.000,00D
SONIA MARIA AREAS	42.000,00D	42.000,00D
MÁRIO NUNO F. A.METELLO	90.000,00D	90.000,00D
JAMES ELLWOOD	33.000,00D	33.000,00D
ESTOQUE	7.911.731,83D	0,00
ETAPA I	2.685.290,27D	0,00
LOTE Nº1 - (29360,4M ²)	340.380,46D	0,00
LOTE Nº2 - (26690,25M ²)	309.424,93D	0,00
LOTE Nº3 - (9831,27M ²)	113.975,70D	0,00
LOTE Nº4 - (9982,62M ²)	115.730,33D	0,00
LOTE Nº5 - (55617M ²)	644.778,01D	0,00
LOTE Nº6 - (10000M ²)	115.931,82D	0,00
LOTE Nº7 - (10000M ²)	115.931,82D	0,00
LOTE Nº8 - (20000M ²)	231.863,64D	0,00
LOTE Nº9 - (21103,88M ²)	244.661,13D	0,00
LOTE Nº10 - (16729,86M ²)	193.952,31D	0,00
LOTE Nº11 - (10571,33M ²)	122.555,35D	0,00
LOTE Nº12 - (11740,07M ²)	136.104,77D	0,00
ETAPA II	4.993.676,44D	0,00
LOTE Nº2 - (49469,82M ²)	491.868,11D	0,00
LOTE Nº3 - (63128,82M ²)	627.676,70D	0,00
LOTE Nº4 - (52320,82M ²)	520.215,00D	0,00
LOTE Nº5 - (50062,26M ²)	497.758,62D	0,00
LOTE Nº6 - (19269,59M ²)	191.593,51D	0,00
LOTE Nº7 - (31561,68M ²)	313.811,20D	0,00
LOTE Nº8 - (30776,73M ²)	306.006,61D	0,00
LOTE Nº9 - (27882,79M ²)	277.232,77D	0,00
LOTE Nº10 - (22634,84M ²)	225.053,49D	0,00
LOTE Nº11 - (35966,67M ²)	357.609,10D	0,00
LOTE Nº13 - (12424,92M ²)	123.538,39D	0,00
LOTE Nº14 - (24663,51M ²)	245.224,14D	0,00
LOTE Nº15 - (27148,87M ²)	269.935,56D	0,00
LOTE Nº16 - (33509,95M ²)	333.182,44D	0,00
LOTE Nº17 - (12341,07M ²)	122.704,36D	0,00
LOTE Nº5.A - (9078,55M ²)	90.266,44D	0,00
AREA REMANESCENTE	232.765,12D	0,00
LOTE DE TERRAS REMANESCENTE (2,2349HA)	232.765,12D	0,00
TOTAL ATIVO CIRCULANTE	16.639.237,19D	630.906,52D
ATIVO NÃO CIRCULANTE		
ATIVO REALIZAVEL A LONGO PRAZO	14.150.000,00D	0,00

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	2022	2021
	31/12/2022	31/12/2021
CLIENTES	14.150.000,00D	0,00
FAZENDÃO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PROD. AGROP. LTDA	14.150.000,00D	0,00
ESTOQUE	0,00	16.236.533,86D
ETAPA I	0,00	1.966.485,22D
LOTE Nº1 - (29360,4M ²)	0,00	249.266,59D
LOTE Nº2 - (26690,25M ²)	0,00	226.597,31D
LOTE Nº3 - (9831,27M ²)	0,00	83.466,41D
LOTE Nº4 - (9982,62M ²)	0,00	84.751,35D
LOTE Nº5 - (55617M ²)	0,00	472.182,25D
LOTE Nº6 - (10000M ²)	0,00	84.898,91D
LOTE Nº7 - (10000M ²)	0,00	84.898,91D
LOTE Nº8 - (20000M ²)	0,00	169.797,82D
LOTE Nº9 - (21103,88M ²)	0,00	179.169,64D
LOTE Nº10 - (16729,86M ²)	0,00	142.034,68D
LOTE Nº11 - (10571,33M ²)	0,00	89.749,44D
LOTE Nº12 - (11740,07M ²)	0,00	99.671,91D
ETAPA I - A.P.M e A.V	0,00	631.267,52D
A.P.M 02 - (29553,51M ²)	0,00	250.906,07D
A.V 01 - (2866M ²)	0,00	24.332,03D
A.V 02 - (804,25M ²)	0,00	6.827,99D
A.V 03 - (1373,49M ²)	0,00	11.660,78D
A.V 04 - (39757,95M ²)	0,00	337.540,65D
ETAPA II	0,00	4.635.973,64D
LOTE Nº2 - (49469,82M ²)	0,00	458.267,54D
LOTE Nº3 - (63128,82M ²)	0,00	582.487,87D
LOTE Nº4 - (52320,82M ²)	0,00	482.762,76D
LOTE Nº5 - (50062,26M ²)	0,00	461.923,08D
LOTE Nº6 - (19269,59M ²)	0,00	261.567,50D
LOTE Nº7 - (31561,68M ²)	0,00	291.218,75D
LOTE Nº8 - (30776,73M ²)	0,00	283.976,03D
LOTE Nº9 - (27882,79M ²)	0,00	257.273,73D
LOTE Nº10 - (22634,84M ²)	0,00	208.851,04D
LOTE Nº11 - (35966,67M ²)	0,00	331.863,47D
LOTE Nº13 - (12424,92M ²)	0,00	114.644,39D
LOTE Nº14 - (24663,51M ²)	0,00	227.569,52D
LOTE Nº15 - (27148,87M ²)	0,00	250.501,87D
LOTE Nº16 - (33509,95M ²)	0,00	309.195,38D
LOTE Nº17 - (12341,07M ²)	0,00	113.870,71D
BENFEITORIAS - ETAPA II - A.P.M e A.V	0,00	123.187,14D
TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO	0,00	50.000,00D
DOAÇÃO ENERGISA - ÁREA 7.931,87M ² MATRICULA: 90.177 LT.1	0,00	73.187,14D
ETAPA II - A.P.M e A.V	0,00	167.893,34D
A.P.M 01 - (16731,91M ²)	0,00	154.384,87D
A.V 01 - (804,25M ²)	0,00	7.420,79D
A.V 02 - (659,77M ²)	0,00	6.087,68D
AREA REMANESCENTE	0,00	8.711.727,00D
LOTE DE TERRAS REMANESCENTE (186,2453HA)	0,00	8.711.727,00D
INVESTIMENTOS	960,00D	900,00D
INVESTIMENTOS EM INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS	960,00D	900,00D
CAPITAL SUBSCRITO - SICOOB	960,00D	900,00D
IMOBILIZADO	21.710,60D	0,00
MÓVEIS E UTENSÍLIOS	18.724,00D	0,00
MOVEIS E UTENSILIOS	18.724,00D	0,00
MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS	3.368,99D	0,00
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	3.368,99D	0,00
(-) DEPRECIACÕES, AMORT. E EXAUS. ACUMULADOS	382,39C	0,00
(-) DEPRECIACÕES DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS DE ESCRI	56,14C	0,00
(-) DEPRECIACÕES DE MÓVEIS E UTENSÍLIOS	326,25C	0,00

Empresa: ZEN LOTEAMENTO SPE S.A
C.N.P.J.: 20.615.158/0001-83
Insc. Junta Comercial: 17300003301 Data: 07/02/2020
Balço encerrado em: 31/12/2022

Folha: 0003
Número livro: 0009

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual	Saldo Anterior
	31/12/2022	31/12/2021
<u>TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE</u>	<u>14.172.670,60D</u>	<u>16.237.433,86D</u>
<u>TOTAL ATIVO</u>	<u>30.811.907,79D</u>	<u>16.868.340,38D</u>

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	2022	2021
	31/12/2022	31/12/2021
PASSIVO		
PASSIVO CIRCULANTE		
FORNECEDORES	47.512,00C	937,00C
FORNECEDORES DIVERSOS	45.212,00C	937,00C
CC RAMOS	8.000,00C	0,00
EDER MENDONCA DE ABREU & ADVOGADOS ASSOCIADOS S/S	10.000,00C	0,00
FORNECEDOR MODELO	0,00	937,00C
PLANO ASSESSORIA E APOIO ADMINISTRATIVO LTDA	10.000,00C	0,00
PLANO CONTABILIDADE E ASSESSORIA EMPRESARIAL - EIRELI	1.212,00C	0,00
THELIO LEONARDO PEREIRA-ME	8.000,00C	0,00
META CONSTRUÇOES E LOCAÇOES LTDA	8.000,00C	0,00
FORNECEDORES DE IMOBILIZADOS	2.300,00C	0,00
M.M DESIGNER PLANEJADOS LTDA	2.300,00C	0,00
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	280.025,00C	0,00
TRIBUTOS FEDERAIS DIFERIDOS	280.025,00C	0,00
PIS DIFERIDO A RECOLHER	27.625,00C	0,00
COFINS DIFERIDO A RECOLHER	127.500,00C	0,00
IRPJ DIFERIDO A RECOLHER	79.000,00C	0,00
CSLL DIFERIDO A RECOLHER	45.900,00C	0,00
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	0,00	18.964.952,46C
EMPRESTIMOS	0,00	18.664.952,46C
J. E. PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA	0,00	18.623.280,06C
SONIA MARIA AREAS	0,00	1.000,00C
PEDRO AREAS VILLAÇA	0,00	40.672,40C
CONTAS A PAGAR	0,00	300.000,00C
CELIO CESAR RAMOS	0,00	300.000,00C
TOTAL PASSIVO CIRCULANTE	327.537,00C	18.965.889,46C
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE		
PASSIVO EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	934.295,00C	0,00
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	934.295,00C	0,00
TRIBUTOS FEDERAIS DIFERIDOS - LP	934.295,00C	0,00
PIS DIFERIDO A RECOLHER - LP	91.975,00C	0,00
COFINS DIFERIDO A RECOLHER - LP	424.500,00C	0,00
IRPJ DIFERIDO A RECOLHER - LP	265.000,00C	0,00
CSLL DIFERIDO A RECOLHER - LP	152.820,00C	0,00
EMPRESTIMOS/FINANCIAMENTOS	18.664.952,46C	0,00
EMPRESTIMOS	18.664.952,46C	0,00
J. E. PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA	18.623.280,06C	0,00
SONIA MARIA AREAS	1.000,00C	0,00
PEDRO AREAS VILLAÇA	40.672,40C	0,00
TOTAL PASSIVO NÃO-CIRCULANTE	19.599.247,46C	0,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CAPITAL SOCIAL	10.000,00C	10.000,00C
CAPITAL SUBSCRITO	10.000,00C	10.000,00C
CAPITAL SOCIAL	10.000,00C	10.000,00C
RESERVAS	10.875.123,33C	0,00
RESERVAS DE LUCROS	10.875.123,33C	0,00
RESERVA DE LUCROS A REALIZAR	10.873.123,33C	0,00
RESERVA LEGAL	2.000,00C	0,00
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	0,00	2.107.549,08D
LUCROS OU PREJUÍZOS	0,00	2.107.549,08D
(-) PREJUÍZOS ACUMULADOS	0,00	2.107.549,08D
TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.885.123,33C	2.097.549,08D
TOTAL PASSIVO	30.811.907,79C	16.868.340,38C

Empresa: ZEN LOTEAMENTO SPE S.A
C.N.P.J.: 20.615.158/0001-83
Insc. Junta Comercial: 17300003301 Data: 07/02/2020
Balço encerrado em: 31/12/2022

Folha: 0005
Número livro: 0009

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual	Saldo Anterior
	31/12/2022	31/12/2021

Porto Nacional - TO, 31 de Dezembro de 2022

SONIA MARIA AREAS
PRESIDENTE
CPF: 337.840.787-53

THIAGO VIEIRA DOS SANTOS
Reg. no CRC - TO/GO/SP/RJ/PA/PI sob o No. 4845/O-6
CPF: 726.056.501-20

CÉLIO CESAR RAMOS
DIRETOR
CPF: 762.132.699-91

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2022

Descrição	Saldo Atual
RECEITA BRUTA	24.000.000,00
VENDA DE LOTES DE TERRAS REMANESCENTE	24.000.000,00
DEDUÇÕES	(1.585.200,00)
(-) COFINS	(720.000,00)
(-) PIS	(156.000,00)
(-) CSLL	(259.200,00)
(-) IRPJ	(450.000,00)
RECEITA LÍQUIDA	22.414.800,00
CUSTOS OPERACIONAIS	(8.331.961,88)
CUSTOS DOS LOTES VENDIDOS	(8.331.961,88)
LUCRO BRUTO	14.082.838,12
DESPESAS OPERACIONAIS	(1.037.375,79)
DESPESAS COM VENDAS	(759.000,00)
COMISSÕES	(720.000,00)
ITBI	(24.000,00)
OUTRAS DESPESAS C/ VENDAS	(15.000,00)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(278.375,79)
SERVIÇO C/ CONTABILIDADE	(16.856,00)
SERVIÇO C/ ASSESSORIA JURÍDICA	(55.000,00)
SERVIÇO C/ CERTIFICADO DIGITAL	(155,00)
SERVIÇOS TERCEIRIZADOS	(1.000,00)
ENERGIA ELÉTRICA	(62,16)
DESP. C/ MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO PREDIAL	(26.033,88)
ALUGUEL E CONDOMÍNIO	(5.600,00)
MATERIAL DE HIGIENE, LIMPEZA E COPA	(167,00)
DESP. C/ CARTÓRIO	(7.275,60)
COMBUSTÍVEL VEÍCULOS	(5.249,57)
PROPAGANDA E PUBLICIDADE	(8.484,00)
TAXA DE ALVARÁ	(602,47)
VIAGENS E ESTADIAS	(718,92)
TAXAS DIVERSAS	(1.036,74)
DESPESAS DIVERSAS	(454,55)
REMUNERAÇÃO DIRETORIA	(88.000,00)
BENS DE PEQUENOS VALORES	(297,51)
LOCAÇÃO DE VEÍCULOS	(6.000,00)
ASSESSORIA FINANCEIRA	(55.000,00)
DEPRECIACIONES E AMORTIZACIONES	(382,39)
DESPESAS FINANCEIRAS	(3.462,48)
TARIFA BANCÁRIA	(247,00)
IRRF S/ APLICAÇÃO	(2.817,96)
I.O.F	(397,52)
RECEITAS FINANCEIRAS	12.928,75
RENDIMENTOS S/ APLICAÇÃO FINANCEIRA	12.928,75
RESULTADO OPERACIONAL	13.054.928,60

Empresa: ZEN LOTEAMENTO SPE S.A
C.N.P.J.: 20.615.158/0001-83
Insc. Junta Comercial: 17300003301 Data: 07/02/2020
Período: 01/01/2022 - 31/12/2022

Página: 0002
Número livro: 0009

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2022

Descrição	Saldo Atual
RESULTADO DO EXERCÍCIO	13.054.928,60
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	13.054.928,60

Porto Nacional - TO, 31 de Dezembro de 2022

SONIA MARIA AREAS
PRESIDENTE
CPF: 337.840.787-53

THIAGO VIEIRA DOS SANTOS
Reg. no CRC - TO/GO/SP/RJ/PA/PI sob o No. 4845/O-6
CPF: 726.056.501-20

CÉLIO CESAR RAMOS
DIRETOR
CPF: 762.132.699-91

Empresa: ZEN LOTEAMENTO SPE S.A

C.N.P.J.: 20.615.158/0001-83

Insc. Junta Comercial: 17300003301 Data: 07/02/2020

Endereço: FAZENDA FAZ ESTACAO - PORTO - RURAL, V. LUZI., PORTO NACIONAL, PORTO NACIONAL/TO, CEP 77500-000

Folha: 0001

Número livro: 0009

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE EM 31/12/2022

Descrição	2022	2021
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	13.054.928,60	(37.352,35)
Diferença de câmbio na conversão de operações no exterior	0,00	0,00
Ativos financeiros disponíveis para venda	0,00	0,00
"Hedges" de fluxo de caixa	0,00	0,00
Outros Resultados	0,00	0,00
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>13.054.928,60</u>	<u>(37.352,35)</u>

Porto Nacional - TO, 31 de Dezembro de 2022

SONIA MARIA AREAS
PRESIDENTE
CPF: 337.840.787-53

THIAGO VIEIRA DOS SANTOS
Reg. no CRC - TO/GO/SP/RJ/PA/PI sob o No. 4845/O-6
CPF: 726.056.501-20

CÉLIO CESAR RAMOS
DIRETOR
CPF: 762.132.699-91

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Histórico	CAPITAL REALIZADO AUTORIZADO	RESERVAS DE LUCROS		LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS			Total
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros a Realizar	Prejuízos Acumulados	Ajustes de Exerc. Anteriores	Lucro do Exercício	
Saldo em 31/12/2021	10.000,00			(2.107.549,08)			(2.097.549,08)
Ajustes de Exercícios Anteriores					(72.256,19)		(72.256,19)
Lucro Líquido						13.054.928,60	13.054.928,60
Transferência para Reservas de Lucros		2.000,00	10.873.123,33			(10.875.123,33)	0,00
Compensação de Prejuízos Acumulados				2.179.805,27		(2.179.805,27)	0,00
Transf. Saldo Ajuste de Exercícios Ant.				(72.256,19)	72.256,19		0,00
Saldo em 31/12/2022	10.000,00	2.000,00	10.873.123,33	0,00	0,00	0,00	10.885.123,33

Porto Nacional - TO, 31 de Dezembro de 2022

SONIA MARIA AREAS
PRESIDENTE
CPF: 337.840.787-53

THIAGO VIEIRA DOS SANTOS
Reg. no CRC - TO/GO/SP/RJ/PA/PI sob o No. 4845/O-6
CPF: 726.056.501-20

CÉLIO CESAR RAMOS
DIRETOR
CPF: 762.132.699-91

Empresa: ZEN LOTEAMENTO SPE S.A
C.N.P.J.: 20.615.158/0001-83
Endereço: FAZENDA FAZ ESTACAO - PORTO - RURAL, V. LUZI., PORTO NACIONAL, PORTO NACIONAL/TO, CEP 77500-000
Período: 01/01/2022 - 31/12/2022 **Insc. Junta Comercial:** 17300003301 **Data:** 07/02/2020

Folha: 0001
Número livro: 0009

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO DIRETO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2022**

ATIVIDADES OPERACIONAIS

Valores Recebidos de Clientes	5.747.000,00
Valores pagos a fornecedores	(1.448.413,20)
CAIXA GERADO PELAS OPERAÇÕES	<u>4.298.586,80</u>
Tributos pagos	(445.063,72)
FLUXO DE CAIXA ANTES DE ITENS EXTRAORDINÁRIOS	<u>3.853.523,08</u>
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3.853.523,08

ATIVIDADES DE INVESTIMENTO

Compras de imobilizado	(19.792,99)
Capital Subscrito - Sicoob	(60,00)
Receita de aplicação financeira	12.928,75
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	<u>(6.924,24)</u>

Aumento nas Disponibilidades	3.846.598,84
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	5.153,70
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	3.851.752,54

Porto nacional - TO, 31 de Dezembro de 2022

SONIA MARIA AREAS
PRESIDENTE
CPF: 337.840.787-53

THIAGO VIEIRA DOS SANTOS
Reg. no CRC - TO/GO/SP/RJ/PA/PI sob o No. 4845/O-6
CPF: 726.056.501-20

CÉLIO CESAR RAMOS
DIRETOR
CPF: 762.132.699-91