

**F2 ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**  
CNPJ/MF nº 16.629.899/0001-46  
**Demonstrações Contábeis do Exercício de 2022**

Senhores Acionistas: Em cumprimento às normas legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas., o balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas. Permanecemos ao inteiro dispor de V.Sas. Para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Bernardo do Campo, 21 de Agosto de 2023

A Diretoria

**BALANÇO PATRIMONIAL**

	2022	2021
<b>ATIVO</b>		
<b>Circulante</b>	<b>2.335.343</b>	<b>6.659.297</b>
Caixa e equivalentes caixa	1.789.282	6.183.284
Clientes	536.194	475.394
Outras contas	9.867	618
<b>Não Circulante</b>	<b>98.958.927</b>	<b>80.150.219</b>
<b>Imobilizado</b>	<b>98.958.927</b>	<b>80.150.219</b>
Depósitos Judiciais	-	-
Investimentos	98.958.927	80.150.219
<b>Total do Ativo</b>	<b>101.294.270</b>	<b>86.809.516</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Circulante</b>	<b>4.543.570</b>	<b>194.336</b>
Fornecedores	4.324.451	4.452
Obrigações tributárias	213.765	184.507
Obrigações Trabalhistas	3.748	3.867
Contas a pagar	1.606	1.509
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>96.750.700</b>	<b>86.615.180</b>
Capital Social	68.981.150	1.981.150
AFAC	-	12.297.316
Reservas de Lucros	659.343	396.230
Resultado Acumulado	71.676.775	67.088.619
Lucros Distribuídos	(55.444.236)	-
Resultado do Exercício	5.262.267	4.851.865
Ajuste Aval. Patrimonial	5.615.401	-
<b>Total do Passivo</b>	<b>101.294.270</b>	<b>86.809.516</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

	2022	2021
<b>Receita Bruta</b>	<b>6.152.905</b>	<b>5.562.442</b>
Deduções da Receita Bruta	(222.362)	(204.326)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>5.930.543</b>	<b>5.358.116</b>
Custo dos serviços prestados	(18.295)	(16.644)
<b>Lucro Operacional Bruto</b>	<b>5.912.248</b>	<b>5.341.473</b>
Receitas e despesas operacionais	(190.357)	(192.493)
Resultado Financeiro	456.530	208.817
Receitas Financeiras	457.139	211.524
Despesas Financeiras	(609)	(2.707)
<b>Lucro Operacional Líquido</b>	<b>6.178.421</b>	<b>5.357.797</b>
Outras Rec./Desp. operacionais	(91.468)	122.774
<b>Lucro antes da CSLL e IR</b>	<b>6.086.953</b>	<b>5.480.570</b>
Contribuição Social	(224.652)	(172.775)
Imposto de Renda	(600.034)	(455.930)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>5.262.267</b>	<b>4.851.865</b>
<b>Lucro líquido por ação</b>	<b>0,08</b>	<b>2,45</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**

	2022	2021
<b>1) ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro (Prejuízo) Líquido do exercício	5.262.267	4.851.865
Ajustes de exercícios anteriores	(595)	-
(Aumento) diminuição de investimentos	5.615.401	-
(Aumento) diminuição de clientes	(60.800)	35.533
(Aumento) diminuição outros créd.a receber	(9.248)	64
Aumento (diminuição) de Fornecedores	4.319.998	(2.680)
Aumento (diminuição) de salários a pagar	(119)	657
Aumento (diminuição) dos impostos a pagar	29.258	11.084
Aumento (diminuição) outras contas a pagar	97	147
	<b>15.156.258</b>	<b>4.896.670</b>
<b>2) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
AFAC	(12.297.316)	-
Aumento de Capital Social	67.000.000	-
Pagamento de Lucros e Dividendos	(55.444.236)	-
	<b>(741.552)</b>	<b>-</b>
<b>3) ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Compra de propriedades	(18.808.708)	(1.402.039)
	<b>(18.808.708)</b>	<b>(1.402.039)</b>
<b>CAIXA GERADO NO PERÍODO</b>	<b>(4.394.003)</b>	<b>3.494.631</b>
<b>SALDO ANTERIOR DE CAIXA</b>	<b>6.183.284</b>	<b>2.688.653</b>
<b>SALDO ATUAL DE CAIXA</b>	<b>1.789.282</b>	<b>6.183.284</b>

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES PATRIMONIAIS**

	Capital Social Realizado	Reservas de Lucros	Resultado Acumulado	Totais
<b>Saldos em 31/12/2020</b>	<b>1.981.150</b>	<b>396.230</b>	<b>67.088.619</b>	<b>69.465.999</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	4.851.865	4.851.865
Adto.Futuro Aumento de Capital	-	-	12.297.316	12.297.316
<b>Saldos em 31/12/2021</b>	<b>1.981.150</b>	<b>396.230</b>	<b>84.237.800</b>	<b>86.615.179,62</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	5.262.267	5.262.266,53
Adto.Futuro Aumento de Capital	12.297.316	-	(12.297.316)	-
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	(595)	(595)
Constituição da reservas de lucros	-	263.113	(263.113)	-
Dividendos Distribuídos	54.702.684	-	(55.444.236)	(741.552)
Avaliação Patrimonial	-	-	5.615.401	5.615.401
<b>Saldos em 31/12/2022</b>	<b>68.981.150</b>	<b>659.343</b>	<b>27.110.207</b>	<b>96.750.700</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE (DRA)**

	2022	2021
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>5.262.267</b>	<b>4.851.865</b>
- Efeitos correção, erros, mudanças políticas cont. ex.anter	(595)	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL (DRA)</b>	<b>5.261.671</b>	<b>4.851.865</b>

**Paulo Roberto El Kadre**

Diretor Presidente

CPF 130.391.438-75

**Olavo Romão da Silva**

Contador

CRC/SP 138.893/O-7

# F2 ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A

CNPJ 16.629.899/0001-46

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Reais)

**1 - Contexto Operacional** – F2 ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S.A., tem por objeto social a exploração de negócios imobiliários em geral, incluindo: a) Compra e venda de bens imóveis; b) Locação de bens imóveis; c) Construção de bem imóvel para revenda ou locação; d) Administração de bens imóveis próprios; e) Participação em outras sociedades e/ou em empreendimentos imobiliários. **2 - Apresentação das Demonstrações e Principais Práticas Contábeis** – As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo as seguintes as principais: **2.1 - Regime de Escrituração** - Foi adotado o regime de competência para o registro das mutações patrimoniais ocorridas no exercício. A aplicação desse regime implica no reconhecimento das receitas, custos e despesas quando ganhas ou incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento. **2.2 - Caixa e Equivalentes de Caixa** – Incluem caixa, contas correntes bancárias e aplicações de liquidez imediata com ínfimo risco, sendo apresentadas pelo custo acrescido dos juros auferidos. **2.3 - Investimentos** – A empresa tem propriedades para investimentos. As propriedades são mantidas para obter rendas e/ou para valorização do capital. As classificações e contabilizações são feitas conforme rege CPC 28. As avaliações a valor de mercado são feitas por empresa especializada e reconhecidas contabilmente em contas segregadas às contas dos imóveis. **2.4 - Ativos e Passivos Circulantes** – Os ativos circulantes são apresentados ao valor de custo ou de realização. Os passivos circulantes são apresentados pelas obrigações assumidas e provisões de tributos e encargos trabalhistas calculados de acordo com a legislação pertinente. **2.5 - Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido** – As alíquotas do Imposto de Renda e da Contribuição Social são 15% (acrescida de adicional de 10% quando aplicável) e de 9%, respectivamente. O regime tributário adotado é o Lucro Presumido. **3 - Capital Social** – O Capital Social totalmente integralizado é de R\$ 68.981.150,00 representado por 68.981.150 ações nominativas ordinárias sem valor nominal detidas pelos sócios.

---

**Paulo Roberto El Kadre**  
Diretor Presidente  
CPF 130.391.438-75

---

**Olavo Romão da Silva**  
Contador  
CRC/SP 138.893/O-7