

Ceafloor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata  
Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580 ✉ contato@ceafloor.com.br 🌐 www.ceafloor.com.br



## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis de 31.12.2023

### 1. Contexto Operacional

A Ceafloor S/A, sociedade anônima de capital fechado, tem por objeto: a locação de imóveis próprios, podendo alugar ou ceder a posse de seu espaço para instalação de estabelecimentos de caráter comercial e lojas para que seus locatários ou cessionários, comerciantes de fato e de direito, possam promover as suas atividades. O prazo de duração da sociedade é por tempo indeterminado. A empresa foi constituída em 26 de abril de 2011, conforme Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 02 de junho de 2011.

### 2. Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas nas normas e pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e demais entidades regulatórias contábeis (CFC e IBRACON).

### 3. Principais Práticas Contábeis

A partir de 1º de janeiro de 2008, com adoção inicial da Lei nº 11.638/2007 e da Medida Provisória nº 449/2008 convertida em Lei nº 11.941/2009, como parte do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas internacionais de contabilidade, a CEAFLOOR S/A demonstra que não houve ajustes com impacto em suas demonstrações contábeis.

A empresa atualmente está enquadrada no lucro presumido.

**3.1. Ativo circulante:** são demonstrados ao valor original de custo, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e remunerações auferidos até a data-base das demonstrações contábeis.

Composição de Bancos e Aplicações de Liquidez Imediata		
Descrição	31.12.2023	31.12.2022
Bancos	2,00	2,00
Aplicações de Liquidez Imediata	4.214.184,59	196.349,91
<b>Totais</b>	<b>4.214.186,59</b>	<b>196.351,91</b>

Composição de Outros Créditos		
Descrição	31.12.2023	31.12.2022
Contas a Receber <sup>1</sup>	1.992.999,73	1.939.236,97
Adiantamento a fornecedores <sup>2</sup>	111.504,20	149.860,80
Construtora P.H. Ltda. <sup>3</sup>	00,00	00,00
Açovia Ltda. <sup>4</sup>	535.714,29	535.714,29
Adeluz Soluções Construtivas Ltda. <sup>5</sup>	00,00	166.861,77
Tributos a Recuperar/Compensar <sup>6</sup>	34.092,75	33.441,23
<b>Totais</b>	<b>2.674.310,97</b>	<b>2.825.115,06</b>

1 - refere-se a locação dos boxes e despesas rateadas a receber;

2 - refere-se a adiantamentos advocatícios para liquidação de pendências jurídicas na área nova e outros fornecedores;

CEAFLOOR S.A.

Ceafloor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580 ✉ contato@ceafloor.com.br 🌐 www.ceafloor.com.br



3 - refere-se a Contrato de Empreitada de Construção Civil, finalizado no exercício de 2023;

4 - refere-se a Contrato de Fabricação e Montagem da Cobertura;

5 - refere-se a Contrato de Fabricação e Montagem da Cobertura;

6 - refere-se a créditos fiscais recuperáveis.

3.2. **Despesas Pagas Antecipadamente:** o montante de R\$ 736.273,98 se refere a juros financeiros e prêmios de seguros a serem apropriados em períodos seguintes.

Despesas Pagas Antecipadamente		
Descrição	31.12.2023	31.12.2022
Seguro a apropriar <sup>1</sup>	1.004,24	71.455,60
IPTU a apropriar <sup>2</sup>	00,00	00,00
Juros a apropriar - Desenvolve/SP CP <sup>3</sup>	401.352,21	401.352,21
Juros a apropriar - Sicredi C20720043-9 <sup>4</sup>	00,00	30.382,55
Taxa de funcionamento a apropriar <sup>5</sup>	00,00	00,00
Juros a apropriar - Bradesco <sup>6</sup>	00,00	27.620,70
Juros a apropriar - Sicredi C 20720127-3 <sup>7</sup>	158.882,04	254.211,24
Premio de Seguro - MITSUI SEGUROS <sup>8</sup>	00,00	00,00
Premio de Seguro - Liberty Seguros <sup>9</sup>	2.735,73	00,00
Juros a apropriar - Desenvolve/SP LP <sup>10</sup>	573.651,97	172.299,76
<b>Totais</b>	<b>1.358.674,27</b>	<b>736.273,98</b>

1 - refere-se a Seguro a apropriar apólice nº 5177202312311556037;

2 - refere-se a IPTU liquidado em 2023;

3 - refere-se a juros apropriar sobre empréstimo Desenvolve/SP CP – compra de terreno;

3 - refere-se a Juros a apropriar - Sicredi C20720043-9 liquidado em 2023;

5 - refere-se a Taxa de funcionamento a apropriar liquidado em 2023;

6 - refere-se a Juros a apropriar – Bradesco liquidado em 2023;

7 - refere-se a Juros a apropriar - Sicredi C 20720127-3;

8 - refere-se a Premio de Seguro Sinistro Nº0118000147-92 usado integralmente para reforma;

9 - refere-se a Premio de Seguro do sistema fotovoltaica - Liberty Seguros;

10 - refere-se a Juros a Apropriar - Desenvolve/SP LP - compra de terreno.

3.3. **Despesas com vendaval:** o montante de R\$ 139.582,50 se refere a premio de seguro recebido da seguradora Mitsui Seguros, utilizado integralmente na reforma do telhado com um total gasto de R\$ 605.959,43 ficando um saldo liquido de gasto com reforma de R\$ 466.376,93.

Despesas gasta com a reforma do telhado		
Descrição	31.12.2023	31.12.2022
Premio de Seguro - MITSUI SEGUROS <sup>8</sup>	139.582,50	0,00
(-) Despesas c/manutenção <sup>11</sup>	(605.959,43)	0,00
<b>Totais</b>	<b>(466.376,93)</b>	<b>0,00</b>

8 - refere-se a Recebimento Premio de Seguro Sinistro Nº0118000147-92 valor R\$ 139.582,50 usado integralmente para reforma;

11 - refere-se a Despesas totais gastas com a reforma do telhado no valor R\$ 605.959,43.

3.4. **Permanente:** o imobilizado está demonstrado pelo valor original de aquisição ou formação e, ajustado ao valor de mercado quando for o caso, deduzido pela depreciação acumulada, observando-se as taxas admitidas pela legislação vigente.

CEAFLOOR S.A.

Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580

✉ contato@ceaflor.com.br

🌐 www.ceaflor.com.br



**3.4.1. Obras em Andamento:** se refere a obras em construção do “Prédio II” que teve sua conclusão em 30/11/2023 nova valor de R\$ 36.807.976,08 e da “Fase 4”, que teve início em 2023 e continua em andamento, sobre o saldo de 31/12/2023 no montante de R\$ 6.669.771,79.

**3.4.2. Depreciação Edifício Prédio I e II:** se refere à depreciação em 2023 do prédio I e II que Foi definida junto à diretoria do CEAFLORE a alíquota de 2% ao ano.

**3.5. Passivo Circulante:** são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos ou atualizações monetárias incorridas dentro do período de competência e, liquidáveis durante o ciclo operacional normal da sociedade.

Composição do Passivo Circulante		
Descrição	31.12.2023	31.12.2022
Empréstimos Nacionais <sup>1</sup>	2.059.542,48	2.882.063,95
Luis Carlos Gabetta e Outros <sup>2</sup>	00,00	1.065.328,24
Fornecedores Nacionais <sup>3</sup>	1.252.157,02	3.533.104,77
Obrigações Fiscais/Sociais <sup>4</sup>	878.378,32	1.344.764,50
Contas a Pagar <sup>5</sup>	959.558,05	935.304,77
Seguros a Pagar <sup>6</sup>	1.004,32	71.455,60
<b>T o t a i s</b>	<b>5.150.640,19</b>	<b>9.832.021,83</b>

1 - refere-se ao empréstimo da Desenvolve-SP, Sicredi e Bradesco;

2 - refere-se às parcelas da aquisição do terreno com matrícula 13.116 liquidado em 2023;

3 - refere-se aos fornecedores de materiais e/ou serviços para obras e atividades da empresa;

4 - refere-se a tributos federais, municipais e encargos trabalhistas, foi reconhecido Taxa de funcionamento do exercício anterior e efetuado parcelamento a vencer em 2024;

5 - refere-se a Contrato de Fabricação e Montagem da Cobertura;

6 - refere-se a seguro patrimonial a pagar.

**3.6. Passivo Não Circulante:** compõe-se da Cédula de Crédito Bancário com recursos do BNDES contratado em 27/01/2017 junto ao Desenvolve SP - Agência de Desenvolvimento Paulista com vencimento final em 15/03/2027 e as parcelas de longo prazo do contrato nº C20720127-3 junto ao SICREDI.

**3.7. Capital Social:** na AGO de 20/05/2023 foi integralizado o montante total de R\$ 6.009.000,00 valor esse oriundo da Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada - R\$ 1.886.295,41; Reserva de Capital – Ações Fase Ampliada = R\$ 3.061.198,33 e Reserva de Capital – Futuro Aumento de Capital = R\$ 1.061.506,26; passando o novo Capital Social a ser de R\$ 62.763.000,00.

**3.8. Reservas de Capital:** tiveram o seu saldo de 2022 integralizado em capital social, conforme o item 3.6, ficando o saldo de R\$ 18.698,23 na conta Reserva de Capital – Futuro Aumento de Capital. Em 2023 foram constituídas novas reservas no valor de R\$ 10.121.627,67, divididos em: Reserva para futuro aumento de capital = R\$ 18.698,23; e Reserva de Capital Ações Tipo 2 = R\$ 10.102.929,44.

CEAFLORE S.A.

Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580

✉ contato@ceaflor.com.br

🌐 www.ceaflor.com.br



Composição do Passivo Circulante		
Descrição	31.12.2023	31.12.2022
Reserva para Futuro Aumento de Capital <sup>1</sup>	18.698,23	879,22
Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada <sup>2</sup>	00,00	1.889.520,91
Reserva de Capital - Ações Fase Ampliada <sup>3</sup>	00,00	3.061.198,33
Reserva de Capital Ações Tipo 2 <sup>4</sup>	10.102.929,44	1.061.506,26
<b>Totais</b>	<b>10.121.627,67</b>	<b>6.013.104,72</b>

1 - refere-se Reserva de Capital - Futuro Aumento de Capital;

2 - refere-se Reserva de Capital - Boxes Fase Ampliada;

3 - refere-se Reserva de Capital - Ações Fase Ampliada;

4 - refere-se à futura obra, os acionistas terão direito a distribuição de lucros somente depois de concluir a obra.

**3.9. Reserva legal:** foi constituída no valor de R\$ 457.025,77 (5% sobre o lucro apurado em 2023).

**3.10. Ações em Tesouraria:** composta por recompra de ações dos acionistas que se retiraram da sociedade, para manter sob a custódia da Ceaflor S/A.

**3.11. Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL:** Nas Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, com relação aos "Ajustes de Exercícios Anteriores", os quais corresponderam a (R\$ 324.673,41) do saldo final da DMPL de 2023, corresponde ao estorno da taxa de funcionamento PM Jaguariúna, parcelado no exercício anterior. O resultado do exercício acumulado de 2023 e de R\$ 9.465.188,84, sendo impactados principalmente por "Ajustes de Exercícios Anteriores" os quais corresponderam a (R\$ 324.673,41) e pela distribuição de dividendo conforme A.G.O. de 2022 no valor (R\$ 1.800.180,00). O saldo restante de R\$ 9.140.515,43 mil, sendo utilizado do saldo 5% para reserva legal o que corresponde R\$ 457.025,77.

**3.12. Despesas financeiras:** os valores contabilizados como "descontos concedidos" referem-se ao desconto concedido aos locatários no pagamento do aluguel. A conta "juros s/ empréstimos e financiamento" são os valores dos juros apropriados dos financiamentos junto aos bancos Bradesco, Sicredi e Desenvolve SP. "Juros passivos - aquisição terreno" referem-se aos juros sobre as parcelas pagas em 2023 do terreno com matrícula 13.116.

**3.13. PIS-PASEP e COFINS:** foram constituídas provisões a alíquota de 0,65% para PIS-PASEP e 3% para COFINS.

**3.14. Imposto de Renda e Contribuição Social:** a provisão para imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10%, quando aplicável. A provisão para contribuição social é calculada sobre o lucro tributável, considerando a alíquota de 9%.

**3.15. Receitas Operacionais:** receitas de aluguéis sobre locação dos boxes referente a 2023.

CEAFLORES.A.

Ceafloor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

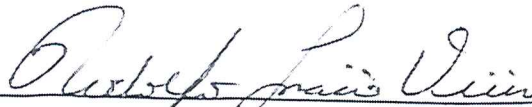
CEP: 13916-875

☎ (19) 3800-5580

✉ contato@ceafloor.com.br

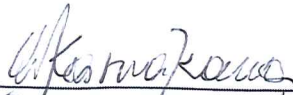
🌐 www.ceafloor.com.br

*Ceafloor*  
A flor na melhor  
companhia



**RODOLFO INACIO VIEIRA**

DIRETOR E  
VICE-PRESIDENTE



**OLGA YOSHIKO KAMAKAWA**

Contadora  
CT CRC: 1SP074155/O-1

---

CEAFLOOR S.A.