

**CENTER FÁBRICAS  
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

Araranguá - SC

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO  
DE 2023.**



## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Diretores e Acionistas de **CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

### **Opinião com Ressalva**

Examinamos as demonstrações contábeis de **CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “**Base para a opinião com ressalva**”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira de **CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião com Ressalva**

Os valores do “Ativo Imobilizado” mantêm-se registrados pelos custos históricos, ajustados por depreciações acumuladas calculadas às taxas determinadas pela Receita Federal do Brasil, fixadas por espécie de bens conforme Instrução Normativa RFB nº 1700/2017. Para o exercício social de 2023 não foram aplicados os testes de recuperabilidade desses ativos, cujos possíveis efeitos nas demonstrações não podemos mensurar (notas explicativas 03D e 07).

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 a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à 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 com ressalva.

### **Ênfase**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 13 às demonstrações contábeis, que descreve quanto aos resultados operacionais da Companhia, indicando as causas que resultaram em prejuízos operacionais, bem como a expectativa de resultados futuros. O Ativo Fiscal Diferido de IRPJ e CSLL, no valor de R\$ 788.611,14, foi constituído tendo por base os prejuízos fiscais apurados em exercícios anteriores, conforme descrito na Nota Explicativa 06. A realização desse ativo dependerá da apuração de resultados tributáveis futuros, conforme demonstrado na Nota Explicativa 13. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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.

Os responsáveis pela administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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. 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Criciúma, 28 de março de 2024.

**MÜLLEREYNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**  
**CRC/SC-006351/O**

**JOSÉ HENRIQUE EYNG**  
**CONTADOR CRC-SC Nº 17.329/O-8**  
**CNAI/ CVM Nº 638**

**ADEMILSON SCARPATTO**  
**CONTADOR CRC-SC Nº 26.952/O-8**  
**CNAI Nº 8156**

**CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

**Araranguá - SC**

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**(Valores Expressos em Reais)**

**A T I V O**

	<b>Nota</b>	<b>31/dez/2023</b>	<b>31/dez/2022</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b><u>6.945.867,41</u></b>	<b><u>6.819.283,65</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa	3A	427.390,15	845.848,68
Clientes	3A / 4	4.813.979,25	4.332.286,65
Adiantamentos diversos		128.492,37	6.777,58
Tributos e contribuições a compensar		4.163,40	5.941,94
Empréstimos	3A / 5	1.084.101,38	1.097.203,09
Estoques	3B	365.786,27	453.598,91
Bens destinados a venda		94.478,52	52.261,99
Despesas de exercícios seguintes		27.476,07	25.364,81
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b><u>20.873.066,51</u></b>	<b><u>18.864.852,58</u></b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>788.611,14</b>	<b>788.611,14</b>
Tributos diferidos ativos	3C / 6	788.611,14	788.611,14
<b>INVESTIMENTOS</b>		<b>42.371,13</b>	<b>41.985,23</b>
Participações societárias		42.371,13	41.985,23
<b>ATIVO IMOBILIZADO</b>	3D / 7	<b>19.898.012,50</b>	<b>17.888.325,31</b>
<b>ATIVO INTANGÍVEL</b>		<b>144.071,74</b>	<b>145.930,90</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b><u>27.818.933,92</u></b>	<b><u>25.684.136,23</u></b>

**(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)**

CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A

Araranguá - SC

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**(Valores Expressos em Reais)**

**P A S S I V O**

	Nota	31/dez/2023	31/dez/2022
<b>CIRCULANTE</b>		<b>6.847.269,87</b>	<b>5.559.740,00</b>
Fornecedores	3A	630.208,09	286.324,63
Cobranças a repassar	3E / 8	3.666.930,61	3.359.063,00
Empréstimos e financiamentos	3F / 9	1.754.487,38	1.262.812,69
Obrigações trabalhistas e previdencias		89.804,50	146.187,37
Obrigações tributárias		38.861,82	58.157,32
Adiantamentos de clientes	3G	22.304,32	13.263,43
Provisões trabalhistas e encargos		152.126,39	146.593,43
Outras contas a pagar		492.546,76	287.338,13
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>7.249.782,97</b>	<b>5.694.880,19</b>
Empréstimos e financiamentos	3F / 9	6.570.959,79	5.161.439,77
Obrigações trabalhistas e previdencias		-	2.670,49
Obrigações tributárias		-	2.203,30
Outras obrigações		527.180,02	384.200,01
Receitas diferidas		151.643,16	144.366,62
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>13.721.881,08</b>	<b>14.429.516,04</b>
Capital social integralizado	10	16.638.490,51	16.472.281,58
Adiantamento p/ futuro aumento de capital social		510.337,34	431.114,73
Reserva Legal		36.083,01	36.083,01
Prejuízos acumulados		(3.463.029,78)	(2.509.963,28)
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>27.818.933,92</b>	<b>25.684.136,23</b>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A

Araranguá - SC

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO  
(Valores Expressos em Reais)

	Nota	Períodos	
		01/jan/2023 a 31/dez/2023	01/jan/2022 a 31/dez/2022
<b>OPERAÇÕES CONTINUADAS</b>			
Receita líquida de vendas de bens e serviços	11	3.979.525,32	3.959.441,61
Custo das mercadorias e serviços vendidos		(444.205,03)	(626.109,16)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b><u>3.535.320,29</u></b>	<b><u>3.333.332,45</u></b>
Despesas gerais e administrativas		(3.732.217,99)	(3.747.923,50)
Outras receitas e despesas operacionais		43.589,85	(494.354,21)
<b>RESULTADO ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS</b>		<b><u>(153.307,85)</u></b>	<b><u>(908.945,26)</u></b>
Receitas financeiras		244.512,03	216.895,61
Despesas financeiras	12	(1.476.845,53)	(1.299.630,93)
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO ANTES DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS</b>		<b><u>(1.385.641,35)</u></b>	<b><u>(1.991.680,58)</u></b>
<b>OPERAÇÕES DESCONTINUADAS</b>			
Ganho nas operações descontinuadas		12.700,00	134.726,84
<b>PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	3-H	<b><u>(1.372.941,35)</u></b>	<b><u>(1.856.953,74)</u></b>
Prejuízo líquido por ação do capital social		(0,08)	(0,06)

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

**CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

Araranguá - SC

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
(Valores Expressos em Reais)

<b>Eventos</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Adto. p/ Fut. Aumento de Cap. Social</b>	<b>Prejuízos Acumulados</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>16.181.612,09</b>	<b>458.490,73</b>	<b>(928.336,61)</b>	<b>-</b>	<b>36.083,01</b>	<b>15.747.849,22</b>
Integralização de capital social	263.293,49	-	-	-	-	263.293,49
Capitalização de Adto Fut. Aum. Cap. Soc.	27.376,00	(27.376,00)	-	-	-	-
Constituição de Reserva de Capital	-	-	-	275.327,07	-	275.327,07
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(1.856.953,74)	-	-	(1.856.953,74)
Comp. de Prejuízos com Reserva de Capital	-	-	275.327,07	(275.327,07)	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>16.472.281,58</b>	<b>431.114,73</b>	<b>(2.509.963,28)</b>	<b>-</b>	<b>36.083,01</b>	<b>14.429.516,04</b>
Integralização de capital social	430.843,54	-	-	-	-	430.843,54
Recompra de ações / Ações em tesouraria	(309.412,00)	-	-	-	-	(309.412,00)
Capitalização de Adto Fut. Aum. Cap. Soc.	44.777,39	(44.777,39)	-	-	-	-
Recebimento de Adto Fut. Aum. Cap. Soc.	-	124.000,00	-	-	-	124.000,00
Constituição de Reserva de Capital	-	-	-	419.874,85	-	419.874,85
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(1.372.941,35)	-	-	(1.372.941,35)
Comp. de Prejuízos com Reserva de Capital	-	-	419.874,85	(419.874,85)	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>16.638.490,51</b>	<b>510.337,34</b>	<b>(3.463.029,78)</b>	<b>-</b>	<b>36.083,01</b>	<b>13.721.881,08</b>
<b>Mutações do Período</b>	<b>166.208,93</b>	<b>79.222,61</b>	<b>(953.066,50)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(707.634,96)</b>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

**CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

**Araranguá - SC**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO**  
(Valores Expressos em Reais)

	Períodos	
	01/jan/2023	01/jan/2022
	a	a
	31/dez/2023	31/dez/2022
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>377.645,79</b>	<b>(100.382,21)</b>
Prejuízo líquido do exercício	(1.372.941,35)	(1.856.953,74)
<b>Ajustado por:</b>		
Depreciação/Amortizações do período	1.367.493,20	1.347.420,72
Constituição de PDD	35.717,92	593.785,53
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>		
Redução (Aumento) de Clientes	(517.410,52)	(503.843,76)
Redução (Aumento) de Adiantamentos diversos	(121.714,79)	(150,20)
Redução (Aumento) de Tributos e contribuições a compensar	1.778,54	(2.738,73)
Redução (Aumento) de Estoques	87.812,64	(43.351,53)
Redução (Aumento) de Bens destinados a venda	(42.216,53)	-
Redução (Aumento) de Despesas de exercícios seguintes	(2.111,26)	(14.013,61)
Aumento (Redução) de Fornecedores	343.883,46	43.699,75
Aumento (Redução) de cobranças a repassar	307.867,61	259.157,68
Aumento (Redução) de Obrigações trabalhistas e previdenciárias	(59.053,36)	41.348,27
Aumento (Redução) de Obrigações tributárias	(21.498,80)	(1.358,90)
Aumento (Redução) de Adiantamentos de clientes	9.040,89	(144,85)
Aumento (Redução) de Provisões trabalhistas e encargos	5.532,96	37.408,44
Aumento (Redução) de Outras contas / obrigações	348.188,64	(12.987,95)
Aumento (Redução) de Receitas diferidas	7.276,54	12.340,67
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(3.362.605,42)</b>	<b>(157.751,45)</b>
Baixa de Empréstimos	13.101,71	18.171,55
Aquisições de Investimentos	(385,90)	(124,64)
Baixas (Aquisições) de Imobilizado	(3.375.321,23)	(175.798,36)
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>2.566.501,10</b>	<b>(22.558,30)</b>
Aumento (Redução) de Empréstimos e financiamentos	1.901.194,71	(561.178,86)
Integralização de capital social	430.843,54	263.293,49
Recebimento de Adto p/ fut. aum. capital social	124.000,00	-
Recompra de ações / ações em tesouraria	(309.412,00)	
Constituição de Reserva de capital	419.874,85	275.327,07
<b>VARIAÇÕES NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(418.458,53)</b>	<b>(280.691,96)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	845.848,68	1.126.540,64
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	427.390,15	845.848,68

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

## **CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

Araranguá - SC

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023.**

(Valores expressos em reais)

#### **NOTA 01 - CONTEXTO OPERACIONAL**

A companhia CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A, pessoa jurídica de direito privado, iniciou suas atividades em 09/01/2012, e tem como objetivo social a gestão de imóveis próprios, administração de shopping centers, administração de condomínios prediais, compra e venda de imóveis próprios, administração de crédito e cobrança extrajudicial, exploração de estacionamento para veículos, restaurantes e similares, comércio varejista de livros, artigos de armarinho, papelaria, brinquedos, jornais, revistas, incensos, incensários, aromatizadores, difusores etc, comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios, locação de espaço para publicidade e propaganda e serviços prestados para correspondente bancário.

A companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, estabelecida no Brasil, à Avenida Sete de Setembro, nº 705, térreo sala 114 e 1º andar sala 115, bairro Cidade Alta, no município de Araranguá/SC.

A emissão das demonstrações contábeis foi aprovada pela Administração da Companhia em 28 de março de 2024.

#### **NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

##### **A) BASE DE PREPARAÇÃO**

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários, observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária (Lei nº 6.404/76) que incluem os dispositivos introduzidos, pela Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007 e Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, assim como a NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, exceto quando a Seção 17. Tais dispositivos tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo “*International Accounting Standard Board – IASB*”.

##### **B) BASE DE MENSURAÇÃO**

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico.

##### **C) MOEDA FUNCIONAL**

A Administração da Companhia definiu que sua moeda funcional é o Real de acordo com as normas descritas na Seção 30 da NBC TG 1000 (R1).

#### **D) ESTIMATIVAS CONTÁBEIS**

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor residual do ativo imobilizado e intangível, provisões para perdas e provisões trabalhistas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

#### **E) AJUSTE A VALOR PRESENTE**

Quando aplicável, os valores sujeitos a tal ajuste são convertidos ao valor presente em contrapartida do resultado do exercício, obedecendo ao disposto na Seção 27 da NBC TG 1000 (R1).

### **NOTA 03 – PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS**

Dentre os principais procedimentos adotados para a elaboração das demonstrações contábeis, destacam-se:

#### **A) INSTRUMENTOS FINANCEIROS NÃO DERIVATIVOS**

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados / negociados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia reverte o registro de um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Passivos financeiros são baixados quando as suas obrigações contratuais são liquidadas.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial somente quando a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Companhia possui os seguintes ativos e passivos financeiros não derivativos:

**CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:** abrangem saldos de caixa e depósitos a vista, aplicações financeiras de liquidez imediata, cujos rendimentos são apropriados até a data do balanço.

**RECEBÍVEIS:** são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis e, subsequentemente, quando aplicável, mensuradas pelo custo amortizado com o uso de taxa de juros efetiva. Abrange o saldo de clientes e empréstimos.

**EXIGÍVEIS:** abrangem o saldo a pagar pelas aquisições de bens ou serviços, bem como os valores tomados de financiamentos, reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis e subsequentemente, quando aplicável, mensurados pelo custo amortizado com o uso de taxa de juros efetiva, atualizados pelos encargos correspondentes até a data do balanço. Abrange o saldo de fornecedores de bens e serviços, cobranças a repassar e outras contas a pagar.

#### **B) ESTOQUES**

Refere-se a salas comerciais de propriedade da Companhia, que foram destinadas à venda, conforme determinação de assembleia geral. O custo é determinado pelo método de avaliação de estoque “custo efetivo da sala”, apurado com base na metragem da sala em relação a metragem total da edificação, o qual não supera o preço de mercado. Refere-se também ao estoque de mercadorias da livraria.

#### **C) TRIBUTOS DIFERIDOS ATIVOS**

Tributos ativos relativos a bases fiscais negativas apuradas com base na legislação fiscal vigente, reconhecidos pelos seus valores originais, e que são passíveis de utilização em períodos futuros.

#### **D) ATIVO IMOBILIZADO**

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição, subtraídos do valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela administração. A depreciação é calculada tendo como base as normas estabelecidas pela Receita Federal do Brasil.

#### **E) COBRANÇAS A REPASSAR**

Obrigações contraídas junto a lojistas que atuam no empreendimento, relativas a parcelas de crediário oferecido pelas lojas e que se encontram em cobrança pela Companhia, as quais são reconhecidas pelos seus valores originais.

#### **F) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Os financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação, ou seja, pelo valor recebido incluindo os custos da transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do financiamento de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

#### **G) DEMAIS ATIVOS E PASSIVOS CIRCULANTES E NÃO CIRCULANTES**

Demonstrados por valores de realização / obrigação, conhecidos ou calculáveis, incluindo quando aplicáveis os rendimentos auferidos, os encargos, as variações e correções monetárias incorridas até a data do balanço.

## H) APURAÇÃO DO RESULTADO

O resultado é apurado pelo regime de competência, sendo que para o exercício de 2023, a Companhia optou pela tributação do resultado com base no Lucro Real Anual.

### NOTA 04 - CLIENTES

Valores a receber referentes a créditos a receber oriundos de crediário por serviços de cobrança do Center Shopping, saldos a receber decorrentes de outras atividades operacionais do Shopping, e demais contas a receber.

Descrição	2023	2022
Clientes serviços de cobrança	4.555.932,17	4.183.284,50
Clientes Shopping	642.011,59	569.230,88
Créditos adquiridos a receber	845.274,28	847.795,13
Demais clientes a receber	191.934,39	117.431,40
Provisão para Perdas	(1.421.173,18)	(1.385.455,26)
<b>Soma</b>	<b>4.813.979,25</b>	<b>4.332.286,65</b>

### NOTA 05 - EMPRÉSTIMOS

Empréstimos concedidos para a manutenção das atividades do Shopping.

Descrição	2023	2022
Ass. Varejista do Center Fábricas Araranguá	1.075.094,88	1.094.540,47
Outros empréstimos	9.006,50	2.662,62
<b>Soma</b>	<b>1.084.101,38</b>	<b>1.097.203,09</b>

### NOTA 06 – TRIBUTOS DIFERIDOS ATIVOS

Saldo contábil apresenta a seguinte composição:

Descrição	2023	2022
CSLL Diferida (Prejuízo Fiscal)	208.750,01	208.750,01
IRPJ Diferido (Prejuízo Fiscal)	579.861,13	579.861,13
<b>Soma</b>	<b>788.611,14</b>	<b>788.611,14</b>

O saldo de CSLL diferida e IRPJ Diferido referente aos prejuízos fiscais de exercícios anteriores (2016 e 2017) se justifica pela expectativa de realização de resultados positivos tributáveis futuros, conforme Nota Explicativa 13.

## NOTA 07 – ATIVO IMOBILIZADO

Bens de uso da Companhia, onde a seguir é demonstrada a composição do saldo e a movimentação do Ativo Imobilizado para o exercício findo em 31/dez./2023:

Imobilizado	Taxa Anual	2023		2022	
		Bem	Depreciação	Bem	Depreciação
Terrenos	-	731.098,65	-	731.098,65	-
Edificações	4%	21.920.572,01	(7.173.568,79)	21.920.572,01	(6.296.745,95)
Moveis e utensílios	10%	900.243,32	(575.665,48)	884.243,13	(458.976,42)
Máquinas e equipamentos	10%	3.466.534,31	(2.680.171,81)	3.364.169,61	(2.340.460,21)
Computadores e periféricos	20%	415.059,80	(359.276,15)	381.921,78	(332.605,61)
Veículos	20%	63.100,00	(56.379,90)	63.100,00	(51.339,90)
Imobilizado em andamento		3.246.466,54	-	23.348,22	-
<b>Total</b>		<b>30.743.074,63</b>	<b>(10.845.062,13)</b>	<b>27.368.453,40</b>	<b>(9.480.128,09)</b>

Movimentação:

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Aquisições / Depreciação	Baixas	Saldo em 31/12/2023
<b>Imobilizado</b>	<b>17.888.325,31</b>	<b>2.011.987,19</b>	<b>(2.300,00)</b>	<b>19.898.012,50</b>
<b>Imobilizado em Uso</b>	<b>27.368.453,40</b>	<b>3.377.621,23</b>	<b>(3.000,00)</b>	<b>30.743.074,63</b>
Terrenos	731.098,65			731.098,65
Edificações	21.920.572,01			21.920.572,01
Moveis e utensílios	884.243,13	19.000,19	(3.000,00)	900.243,32
Máquinas e equipamentos	3.364.169,61	102.364,70		3.466.534,31
Computadores e periféricos	381.921,78	33.138,02		415.059,80
Veículos	63.100,00			63.100,00
Imobilizado em andamento	23.348,22	3.223.118,32		3.246.466,54
<b>Depreciação Acumulada</b>	<b>(9.480.128,09)</b>	<b>(1.365.634,04)</b>	<b>700,00</b>	<b>(10.845.062,13)</b>
Edificações	(6.296.745,95)	(876.822,84)		(7.173.568,79)
Moveis e utensílios	(458.976,42)	(117.389,06)	700,00	(575.665,48)
Máquinas e equipamentos	(2.340.460,21)	(339.711,60)		(2.680.171,81)
Computadores e periféricos	(332.605,61)	(26.670,54)		(359.276,15)
Veículos	(51.339,90)	(5.040,00)		(56.379,90)

## NOTA 08 – COBRANÇAS A REPASSAR

Refere-se a valores decorrentes de cobrança de clientes do crediário relativos a vendas de lojistas do Center Shopping a serem repassados.

Descrição	2023	2022
Cobranças a Repassar - Saldos Futuros	3.452.203,54	3.154.873,59
Cobranças a Repassar - Saldos Gerados	214.727,07	204.189,41
<b>Soma</b>	<b>3.666.930,61</b>	<b>3.359.063,00</b>

## NOTA 09 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Financiamentos contratados junto às instituições financeiras no Brasil, cujas parcelas reconhecidas como exigibilidades circulantes são as que vencem até 31/Dez/2024, acrescidos de encargos até a data do balanço e são assim identificados:

Instituição Financeira	Contrato	Tipo	Gar.	Taxa	Vencimento	Saldo
Sicoob Credija	163138-5	1	2	0,55%a.m+CDI	dez/27	5.406.517,14
Sicoob Credija	162642-5	1	2	1,59%a.m	dez/27	293.635,18
Sicoob Credija	169899-1	1	2	1,53%a.m	abr/29	575.382,49
Sicoob Credija	172734-5	1	2	1,52%a.m	mai/29	449.099,05
Sicoob Credija	173865-4	1	2	1,52%a.m	jun/29	667.126,59
Sicoob Credija	177523-6	1	2	1,50%a.m	jul/29	652.741,61
Sicoob Credija	185080-6	1	2	1,44% a.m	out/29	208.671,89
Sicoob Credija		2	3	1,31% a.m	ago/24	72.273,22
<b>Soma</b>						<b>8.325.447,17</b>

Tipo:

1 – Financiamento

2 – Capital de giro

Garantia:

1 - Aval

2 – Alienação Fiduciária (\*)

3 - Recebíveis

(\*) Terreno Matrícula 50.213 com área de 12.853,82m<sup>2</sup>

Edificação com área de 2.081,13m<sup>2</sup> registro (AV.12/50.213)

Edificação em construção no terreno matrícula 50.213

Apresentação do saldo com segregação entre circulante e não circulante:

Instituição Financeira	2023		2022	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Financiamentos	1.682.214,16	6.570.959,79	1.262.812,69	5.161.439,77
Desconto de cheques	72.273,22	-	-	-
<b>Soma</b>	<b>1.754.487,38</b>	<b>6.570.959,79</b>	<b>1.262.812,69</b>	<b>5.161.439,77</b>

## NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO

O capital social está representado por 17.202.060 (dezessete milhões, duzentas e duas mil e sessenta) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, estando representado da seguinte forma:

Descrição	2023	2022
Capital Social Subscrito	17.202.060,00	16.745.488,00
Ações em tesouraria	(309.412,00)	-
Capital Social a Integralizar	(254.157,49)	(273.206,42)
<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>16.638.490,51</b>	<b>16.472.281,58</b>

## NOTA 11 – RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS DE BENS E SERVIÇOS

A composição das receitas é a seguinte:

Descrição	2023	2022
<b>Receita Bruta</b>	<b><u>4.417.586,44</u></b>	<b><u>4.443.633,40</u></b>
Receita com aluguel	2.141.237,88	1.900.591,34
Receita com serviços	812.447,96	822.924,57
Receita com estacionamento	869.507,00	687.598,05
Receita revenda de mercadorias	594.393,60	1.032.519,44
<b>Deduções</b>	<b><u>(438.061,12)</u></b>	<b><u>(484.191,79)</u></b>
COFINS s/vendas e serviços	(294.656,35)	(284.171,21)
PIS s/vendas e serviços	(63.971,46)	(61.695,04)
ISSQN s/serviços	(63.234,12)	(52.222,62)
ICMS s/ vendas	(10.085,41)	(79.933,61)
Devoluções	(6.113,78)	(6.169,31)
<b>Receita líquida de vendas de bens e serviços</b>	<b><u>3.979.525,32</u></b>	<b><u>3.959.441,61</u></b>

## NOTA 12 – DESPESAS FINANCEIRAS

As despesas financeiras referem-se a taxas cobradas pelas instituições financeiras, e relativas a encargos financeiros sobre financiamentos, os quais apresentam a seguinte composição:

Descrição	2023	2022
Tarifas bancárias	112.441,43	97.832,53
Descontos concedidos	13.420,51	6.422,41
Juros financeiros	1.344.501,54	1.194.681,94
Juros passivos	6.446,64	630,50
Multas	35,41	63,55
<b>Soma</b>	<b><u>1.476.845,53</u></b>	<b><u>1.299.630,93</u></b>

## NOTA 13 – RESULTADOS OPERACIONAIS

As receitas operacionais da Companhia referem-se principalmente a receitas de locação, serviços de cobrança, estacionamento e venda de mercadorias. A Companhia possui salas comerciais disponíveis para locação, bem como espaços que também são explorados para fins de locação no interior do Shopping, bem como atividades de vendas de mercadorias em suas filiais.

Os resultados antes do IRPJ e CSLL da Companhia estão sendo afetados por despesas financeiras relativos a juros sobre financiamentos contraídos para a finalização da construção da edificação do Shopping, equipamentos necessários à operacionalização do Shopping, bem como novos financiamentos para ampliação da área total shopping.

Os financiamentos estão sendo liquidados, gerando redução nas despesas com juros sobre financiamentos, conseqüentemente, gerando melhora nos resultados antes do IRPJ e CSLL dos últimos exercícios sociais, conforme segue:

Descrição	2023	2022	2021	2020	2019	Obs
Financiamentos a pagar	8.253.173,95	6.424.252,46	6.985.431,32	6.655.136,96	7.082.170,64	W1
Juros sobre financiamentos	1.344.501,54	1.194.681,94	732.333,92	736.644,95	943.920,80	W2
Receitas com locação e serviços	4.417.586,44	4.443.633,40	3.273.903,02	2.371.855,52	3.495.243,40	W3
Resultado antes IRPJ e CSLL	(1.372.941,35)	(1.856.953,74)	(954.956,93)	(1.056.429,55)	(803.611,38)	W4

Onde:

**W1** – Os financiamentos se encerrarão em 2029;

**W2** - Juros sobre saldo devedor que vão diminuindo proporcionalmente à redução do saldo devedor;

**W3** – Impacto das receitas no ano de 2020/2021 devido a pandemia do Covid-19;

**W4** – Estima-se que os resultados passarão a ser positivos a partir de 2025.

A administração atua junto ao mercado imobiliário e de vendas a varejo buscando efetivação das locações das salas e espaços disponíveis, gerando uma melhora nos índices de locação, mantendo expectativa de resultados positivos futuros.

#### NOTA 14 – SEGUROS

A Companhia mantém contratados seguros sobre edificações já construídas, por valores julgados suficientes para a cobertura de eventuais perdas, onde o somatório das coberturas se aproxima de R\$ 47 milhões.

#### NOTA 15 – CONTINGÊNCIAS

Tramitam contra a Companhia ações judiciais de natureza Civil, para as quais a assessoria jurídica classificou as chances de perdas como “possível” e “remota”, para as quais as normas contábeis não exigem o reconhecimento contábil. As ações judiciais classificadas como “possíveis” somam aproximadamente R\$ 54 mil.

#### NOTA 16 – EVENTOS SUBSEQUENTES

No período entre o encerramento do exercício de 2023 e a elaboração das Demonstrações Contábeis, não ocorreram eventos relevantes que impactariam a atual situação da Companhia.

Vitor Hugo da Silva  
Contador CRC/SC 025.446/O-9

Nivaldo Rizzotto Segundo  
Diretor Presidente