

**Empresa:** CENTRO EMPRESARIAL BACACHERI S/A  
**C.N.P.J.:** 23.481.683/0001-41

### BALANÇO PATRIMONIAL

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Ativo Circulante	15.780.184,82	15.871.356,60
Caixas e Equivalentes de Caixa	32.307,98	1.890,64
Créditos	34,39	345.834,39
Clientes	0,00	345.800,00
Adiantamentos a Terceiros	0,00	0,00
Impostos a Recuperar	34,39	34,39
Estoques de Imóveis	15.747.842,45	15.523.631,57
Estoque de Imóveis para Venda	2.720.000,00	2.720.000,00
Estoque de Obras em Andamento	13.027.842,45	12.803.631,57
Ativo Não Circulante	987.864,59	812.729,79
Créditos	987.864,59	812.729,79
<b>Total do Ativo</b>	<b>16.768.049,41</b>	<b>16.684.086,39</b>
Passivo Circulante	3.086.185,66	3.519.186,17
Fornecedores	3.081.890,62	3.428.853,28
Obrigações Fiscais	21,51	22.281,07
Tributos Federais	21,51	1.467,63
Tributos Federais Diferidos	0,00	20.505,94
Tributos Municipais	0,00	307,50
Outras Obrigações	869,25	833,00
Adiant. Futuro Aumento Capital	3.404,28	67.218,82
Patrimônio Líquido	13.681.863,75	13.164.900,22
Capital Social	15.000.000,00	15.000.000,00
(-) Capital Social a Integralizar	-768.815,07	-1.298.148,08
Lucros/Prejuízos Acumulados	-549.321,18	-536.951,70
<b>Total do Passivo</b>	<b>16.768.049,41</b>	<b>16.684.086,39</b>

**Empresa:** CENTRO EMPRESARIAL BACACHERI S/A  
**C.N.P.J.:** 23.481.683/0001-41

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	2020	2019
<b>Receita Operacional</b>		
Receita de Venda de Imóveis	1.162,66	582.000,00
<b>Deducoes</b>		
PIS	(7,56)	(3.783,00)
COFINS	(34,88)	(17.460,00)
<b>Receita Líquida</b>	<b><u>1.120,22</u></b>	<b><u>560.757,00</u></b>
<b>Custos</b>		
Custos dos Imóveis Vendidos	0,00	(618.000,00)
<b>Lucro Bruto</b>	<b><u>1.120,22</u></b>	<b><u>(57.243,00)</u></b>
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(14.806,21)</b>	<b>(47.323,69)</b>
Impostos e Taxas Diversas	(1.578,41)	(7.124,98)
Demais Despesas Administrativas	(13.227,80)	(40.198,71)
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(1.069,51)</b>	<b>(1.005,56)</b>
Juros Pagos ou Incorridos	0,00	0,00
Despesas Bancárias	(1.064,35)	(981,45)
IOF	(5,16)	(24,11)
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>77,86</b>	<b>542,09</b>
Descontos Obtidos	0,00	367,25
Rendimentos de Aplicação	77,86	174,84
Juros Auferidos	0,00	0,00
Reembolso de despesas	0,00	0,00
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b><u>(14.677,64)</u></b>	<b><u>(105.030,16)</u></b>
<b>Resultado Antes do IR/CS</b>	<b><u>(14.677,64)</u></b>	<b><u>(105.030,16)</u></b>
<b>Provisões</b>		
Contribuição Social	(19,57)	(6.304,72)
Imposto de Renda	(25,64)	(7.015,86)
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(14.722,85)</b>	<b>(118.350,74)</b>

**CENTRO EMPRESARIAL BACACHERI S/A**  
**CNPJ: 23.481.683/0001-41**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO**

<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Resultado do Período	-14.722,85	-118.350,74
<b>Ajustes - Resultado às Disp. Geradas pelas Ativ. Operacionais</b>	<b>2.353,37</b>	<b>-30,83</b>
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Despesas de Juros	0,00	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	2.353,37	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00	-30,83
<b>Lucro Operac. Bruto Antes das Mudanças no Capital de Giro</b>	<b>-12.369,48</b>	<b>-118.381,57</b>
<b>Variações das Contas Operacionais do Ativo e Passivo</b>	<b>-486.546,19</b>	<b>-657.121,51</b>
Clientes	345.800,00	-345.800,00
Adiantamentos	-175.134,80	-376.154,63
Impostos a Recuperar	0,00	-8,78
Estoques em Andamento	-224.210,88	-69.689,48
Terrenos para Venda	0,00	618.000,00
Despesas Antecipadas	0,00	0,00
Fornecedores	-346.962,66	-572.904,00
Impostos a Pagar	-13.964,43	13.964,43
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	-8.295,13	8.295,13
Outras Obrigações de Curto Prazo	-63.778,29	67.175,82
Outras Obrigações de Longo Prazo	0,00	0,00
<b>Caixa Proveniente das Operações</b>	<b>-498.915,67</b>	<b>-775.503,08</b>
Juros Pagos	0,00	0,00
<b>Fluxo de Caixa antes dos Itens Extraordinários</b>	<b>-498.915,67</b>	<b>-775.503,08</b>
Recebimento de Indenização de Seguro	0,00	0,00
<b>CAIXA LÍQUIDO GERAO PELAS ATIV. OPERACIONAIS</b>	<b>-498.915,67</b>	<b>-775.503,08</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Participação em Outras Sociedades	0,00	0,00
Compras de Imobilizado/Intangível	0,00	0,00
Recebimentos por Vendas de Ativos Imobilizados	0,00	0,00
<b>CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIV. DE INVESTIMENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Integralização de Capital	529.333,01	729.252,86
Pagamentos de Lucros e Dividendos	0,00	0,00
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0,00	0,00
Empréstimos Tomados	0,00	0,00
Pagamentos de Empréstimos	0,00	0,00
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIV. DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>529.333,01</b>	<b>729.252,86</b>
Aumento nas Disponibilidades	<b>30.417,34</b>	<b>-46.250,22</b>
Disponibilidades - Início do Período	1.890,64	48.140,86
Disponibilidades - Final do Período	32.307,98	1.890,64

## CENTRO EMPRESARIAL BACACHERI S/A

CNPJ: 23.481.683/0001-41

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Componentes	Capital Social	Reserv. Capital e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucros	Lucros Acumulados		Outros Resultados Abrangentes	Total
				Ajuste Exercício Anterior	Lucros ou Prej. Acumulados		
Ajustes Credores Exerc. Anteriores							
Ajustes Devedores Exerc. Anteriores					(30,83)		(30,83)
<b>Saldos Iniciais Ajustados</b>	<b>12.972.599,06</b>	-	-	-	<b>(418.600,96)</b>	-	<b>12.553.998,10</b>
<b>Aumento de Capital</b>							
Por subscrição realizada	748.268,64						748.268,64
Integralização a realizar	(19.015,78)						(19.015,78)
<b>Transações Capital c/ Sócios</b>							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
<b>Lucro ou Prejuízo do Exercício</b>							
<b>Proposta Adm. Dest. do Lucro</b>							
Lucros Distribuídos aos sócios					(118.350,74)		(118.350,74)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>13.701.851,92</b>	-	-	-	<b>(536.951,70)</b>	-	<b>13.164.900,22</b>
Ajustes Credores Exerc. Anteriores					2.353,37		2.353,37
Ajustes Devedores Exerc. Anteriores							
<b>Saldos Iniciais Ajustados</b>	<b>13.701.851,92</b>	-	-	-	<b>(534.598,33)</b>	-	<b>13.167.253,59</b>
<b>Aumento de Capital</b>							
Por subscrição realizada	529.333,01						529.333,01
Integralização a realizar							
<b>Transações Capital c/ Sócios</b>							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
<b>Lucro ou Prejuízo do Exercício</b>							
<b>Proposta Adm. Dest. do Lucro</b>							
Lucros Distribuídos aos sócios					(14.722,85)		(14.722,85)
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>14.231.184,93</b>	-	-	-	<b>(549.321,18)</b>	-	<b>13.681.863,75</b>

## NOTAS EXPLICATIVAS

### CONTEXTO OPERACIONAL

#### NOTA 01

A empresa CENTRO EMPRESARIAL BACACHERI S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 23.481.683/0001-41, constituída em 06/10/2015, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Padre Anchieta, 1923, 10º andar, conjunto 1001, bairro Bigorriho, e tem como objeto social incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, aluguel de imóveis, gestão e administração de imóveis de terceiros. A entidade foi transformada de sociedade empresária limitada em sociedade por ações de capital fechado, conforme documentos arquivados na Junta Comercial do Paraná em 13/07/2018.

### POLÍTICA CONTÁBIL E BASE DE PREPARAÇÃO

#### NOTA 02

As Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de Dezembro de 2020, aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado (DR), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) foram aprovadas pela administração em 14/01/2021.

As Demonstrações foram elaboradas em obediência aos preceitos da Legislação Comercial e aos Princípios Contábeis.

#### NOTA 03

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultam os itens 3.18 e 3.19 da NBC TG 1.000 (R1).

#### NOTA 04

O resultado foi apurado com base no regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado nos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independente de recebimento ou pagamento.

#### NOTA 05

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações aqui apresentadas levaram em conta as características qualitativas e quantitativas da informação contábil, sendo elas: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade, estando assim alinhadas com as normas internacionais de Contabilidade adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) para Pequenas e Médias Empresas.

#### NOTA 06

Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são consideradas como não circulantes. Os que possuem data de vencimento anterior a este período, são classificados como ativos e passivos circulantes.

#### NOTA 07

Os administradores da empresa optaram pela contratação de **contabilidade terceirizada**, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, estando assim regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa declara que as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos da documentação remetida para contabilização pela

administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente da legislação aqui aplicável, especialmente da Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

## **MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO**

### **NOTA 08**

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa. Assim, os ativos, passivos e resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira foram ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda local. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão foram transferidos para o resultado do período atendendo ao regime de competência.

## **TESTE DE RECUPERABILIDADE PARA ATIVOS (*IMPAIRMENT*)**

### **NOTA 09**

A administração da empresa fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo, obsolescência ou dano físico do ativo e outras mudanças que pudessem ter interferência sobre o valor do ativo. Chegou-se à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através do uso ou da venda, dispensando, assim, a realização dos testes efetivos de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.

## **PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES**

### **NOTA 10**

Os **ativos** considerados **contingentes não foram reconhecidos** conforme previsto na Seção nº 21 da NBC TG 1.000 (R1) expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. **As provisões**, quando constituídas, encontram-se alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de Tribunais.

## **ATIVO**

### **NOTA 11 (Caixa e Equivalentes de Caixa)**

Os caixas e equivalentes de caixa são compostos por disponibilidades em moeda nacional de saldos de Caixa.

<b>CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
<b>Conta</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Caixa	1.000,00	1.000,00
Bancos	31.307,98	1,00
Aplicações De Liquidez Imediatas	0,00	889,64
<b>Total</b>	<b>32.307,98</b>	<b>1.890,64</b>

**NOTA 12 (Duplicatas a Receber)**

A empresa possuía saldo de clientes a receber em 31/12/2019 referente a vendas de imóveis feitas em 2019, que foram totalmente recebidas em 2020.

**NOTA 13 (Estoque)**

A sociedade possui dois grupos de estoques: estoque de terrenos que estão disponíveis para venda (R\$ 2.720.000,00) e estoque de obras em andamento (R\$ 13.027.842,45), sendo este último a construção de um empreendimento imobiliário no bairro Bacacheri, com finalidade de locação e venda de lojas comerciais.

**NOTA 14 (Créditos – Ativo Não Circulante)**

Os valores registrados nessa conta representam as despesas da Moinho Curitibano S/A, que efetuou a venda do terreno para a empresa, onde está sendo construído o empreendimento imobiliário. Os pagamentos das despesas foram feitos pelo Centro Empresarial Bacacheri S/A e serão descontados do valor que a empresa tem a pagar pela compra do terreno.

**NOTA 15 (Outros ativos)**

A empresa não possui outros ativos relevantes, como imobilizados, intangíveis, investimentos e participações em outras sociedades.

**PASSIVO****NOTA 16 (Fornecedores)**

O saldo de fornecedores e de outras contas a pagar em 31/12/2020 representa as obrigações contraídas pela aquisição de bens ou serviços no curso normal dos negócios da empresa.

O valor correspondente à dívida com a empresa Moinho Curitibano S/A decorre da aquisição do imóvel onde está sendo construído o empreendimento imobiliário e será quitado a medida que os imóveis da empresa forem sendo vendidos.

**NOTA 17 (Empréstimos)**

A empresa não possuía saldo de empréstimos e financiamentos a pagar em 31/12/2020.

**NOTA 18 (Tributação)**

O lucro da sociedade é tributado na forma do Lucro Presumido com apurações trimestrais, compreendendo o Imposto de Renda e a Contribuição Social. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a 8% do valor das vendas de unidades imobiliárias para IRPJ e 12% para CSLL, acrescido de outras receitas operacionais. O Imposto de Renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$ 60.000,00 no trimestre, enquanto a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de competência.

As receitas também estão sujeitas à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), na forma cumulativa, às alíquotas de 3% e 0,65%, respectivamente.

Quanto ao ISS e ICMS, as atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas a estes impostos.

**NOTA 19 (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital)**

O saldo deste grupo corresponde a aportes feitos pelos acionistas para suprir o caixa da empresa, sem vencimento específico, e com o objetivo de serem capitalizados futuramente.

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**NOTA 20 (Capital Social)**

O Capital Social da empresa está representado por 15.000.000 ações no valor de R\$ 1,00 nominal cada, sendo que já foram integralizados pelos acionistas R\$ 14.231.184,93, divididas na seguinte proporção entre os acionistas a seguir:

QUADRO SOCIETÁRIO				
Nome	Ações	%	Valor	Integralizado
AN4 Participações	1.003.500	6,69%	R\$ 1.003.500,00	R\$ 1.003.500,00
NVN Administração E Partic. LTDA	427.080	2,85%	R\$ 427.080,00	R\$ 427.080,00
AVF Administração E Participações	429.555	2,86%	R\$ 429.555,00	R\$ 393.069,74
Double Six Empreendimentos Imob. LTDA	1.500.120	10,00%	R\$ 1.500.120,00	R\$ 1.360.324,44
Estrutura Adm. e Participações LTDA	2.331.825	15,55%	R\$ 2.331.825,00	R\$ 2.217.520,68
Fidi Administração e Partic. Socie	1.391.730	9,28%	R\$ 1.391.730,00	R\$ 1.329.099,62
H&M Administradora De Bens LTDA	3.520.095	23,47%	R\$ 3.520.095,00	R\$ 3.347.803,67
Hebron Administradora De Bens LTDA	1.109.460	7,40%	R\$ 1.109.460,00	R\$ 1.043.909,15
RK Administradora De Bens EIRELI	1.256.730	8,38%	R\$ 1.256.730,00	R\$ 1.181.801,59
Speed-X Participações LTDA	729.000	4,86%	R\$ 729.000,00	R\$ 700.793,90
Wladimir Olympio Trombini	1.300.905	8,66%	R\$ 1.300.905,00	R\$ 1.226.282,14
<b>Total</b>	<b>15.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>R\$ 15.000.000,00</b>	<b>R\$ 14.231.184,93</b>

**NOTA 21 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)**

O saldo de Prejuízo acumulados em 31/12/2020 de R\$ 549.321,18 teve a seguinte movimentação:

Prejuízos Acumulados	
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2019	(536.951,70)
Prejuízo Líquido do Exercício	(14.722,85)
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	2.353,37
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00
<b>Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2020</b>	<b>(549.321,18)</b>

**NOTA 22 (Receita Operacional)**

A Receita Líquida da sociedade é assim composta:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA		
Item	31/12/2020	31/12/2019
Venda De Unidades Imobiliárias	0,00	582.000,00
Correção da venda de imóveis	1.162,66	0,00
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>1.162,66</b>	<b>582.000,00</b>
PIS	(7,56)	(3.783,00)
COFINS	(34,88)	(17.460,00)
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.120,22</b>	<b>560.757,00</b>

**OPERAÇÕES DESCONTINUADAS**

**NOTA 23**

A administração da sociedade declara que não teve nenhum segmento descontinuado no ano-calendário 2020, motivo pelo qual não há informações sobre operações descontinuadas na Demonstração do Resultado.

## **DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE**

### **NOTA 24**

A empresa **declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1.000 (R1)** – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. A administração da empresa declara que a empresa não possui prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

ALMIR STAIDEL – CONTADOR CRC/PR 034.429/O-5

MARCOS CUNICO VINICIUS DE MENDONÇA - ADMINISTRADOR