

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2019	2018
			31/12/2019	31/12/2018
1	1	ATIVO	24.179.181,70D	24.145.137,81D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	24.179.181,70D	24.145.137,81D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	54.329,18D	25.702,48D
5	1.1.1.01	CAIXA	1.613,54D	1.182,09D
7	1.1.1.02	BANCOS	1,00D	1,00D
10	1.1.1.04	APLICACOES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	52.714,64D	24.519,39D
12	1.1.2	CREDITOS	93.379,80D	77.674,96D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	92.072,35D	72.233,47D
28	1.1.2.13	ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	0,00	4.560,80D
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	1.307,45D	880,69D
38	1.1.3	ESTOQUES	24.031.472,72D	24.025.744,04D
999	1.1.3.04	ESTOQUE DE IMÓVEIS CONCLUÍDOS	24.031.472,72D	24.025.744,04D
57	1.1.4	DESPESAS ANTECIPADAS	0,00	16.016,33D
58	1.1.4.01	PREMIOS DE SEGUROS A APROPRIAR	0,00	16.016,33D
2	2	PASSIVO	24.179.181,70C	24.145.137,81C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	54.320,99C	89.281,32C
105	2.1.1	FORNECEDORES	22.805,56C	42.635,08C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	22.805,56C	42.635,08C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	11.395,53C	8.151,44C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	10.566,72C	7.753,34C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	828,81C	398,10C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	20.119,90C	38.494,80C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	8.324,14C	28.206,47C
126	2.1.5.03	OBRIGACOES TRABALHISTAS	1.364,00C	1.877,67C
130	2.1.5.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	10.431,76C	8.410,66C
346	2.2	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	6.365.005,57C	6.259.301,57C
138	2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	6.365.005,57C	6.259.301,57C
140	2.2.1.01	EMPRESTIMOS E FINANC. A LONGO PRAZO	6.365.005,57C	6.259.301,57C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	17.759.855,14C	17.796.554,92C
155	2.3.1	CAPITAL	18.000.000,00C	18.000.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	18.000.000,00C	18.000.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUÍZOS	240.144,86D	203.445,08D
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	240.144,86D	203.445,08D

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
ADMINISTRADOR
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905
CPF: 793.665.209-44

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2019

Descrição	2019	2018
Receita Operacional	1.171.276,24	524.296,75
RECEITA DE ALUGUÉIS	1.171.276,24	524.296,75
Deducoes	(462.118,74)	(204.677,41)
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(435.252,50)	(192.474,64)
PIS	(4.784,41)	(2.173,10)
COFINS	(22.081,83)	(10.029,67)
Receita Líquida	709.157,50	319.619,34
Custos	(59.482,45)	(181.231,17)
CUSTOS DAS MANUTENÇÕES DE OBRAS CONCLUÍDAS	(59.482,45)	(181.231,17)
Lucro Bruto	649.675,05	138.388,17
Despesas Administrativas	(658.953,82)	(281.682,00)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(5.072,62)	(4.047,75)
INSS	(46,00)	(955,33)
ALUGUEIS	(1.777,00)	(1.715,60)
MANUTENCAO E REPAROS	(18.601,89)	0,00
ENERGIA ELETRICA	(74.815,91)	(38.861,43)
AGUA	(39.338,34)	(20.807,88)
TELEFONE	(1.330,59)	(811,91)
CORREIOS	(13,45)	0,00
CARTORIO	(57,03)	(134,27)
SEGUROS	(16.755,12)	(1.456,09)
SERVICOS DE TELECOMUNICACOES	(350,60)	0,00
MATERIAL DE ESCRITORIO	(267,97)	(145,38)
FRETE	(25,00)	0,00
REFEICOES	0,00	(927,50)
MULTAS	(189,29)	(259,90)
MATERIAIS DE LIMPEZA E HIGIENE	(9.120,39)	(189,42)
IMOBILIZAÇÕES	(999,22)	(23.679,40)
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	(112.934,69)	0,00
SERVIÇOS DE ENTREGA	(150,00)	0,00
IMPRESSOS E PUBLICAÇÕES	(3.276,00)	(112,80)
PRESENTES E CONGRAÇAMENTOS	(542,40)	0,00
MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	(25.086,25)	(405,00)
COMISSÕES	(81.035,77)	(75.365,69)
UNIFORMES	(175,00)	0,00
PROPAGANDA E PUBLICIDADE	(130.495,67)	(1.259,30)
DESPESAS CENTRO COMERCIAL	(87.611,63)	(95.191,59)
FESTAS E EVENTOS	0,00	(225,00)
PROGRAMAS E SISTEMAS	0,00	(190,00)
GÁS	0,00	(1.548,56)
LOCAÇÃO DE MÁQUINAS, APARELHOS E EQUIPAMENTOS	(2.140,00)	0,00
APOIO ADMINISTRATIVO	(10.223,29)	0,00
RECRUTAMENTO E SELECAO	(981,05)	0,00
TREINAMENTO DO PESSOAL	(800,00)	0,00
HONORARIOS CONTABEIS	(12.636,50)	(12.352,20)
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	(3.740,00)	0,00
SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	(11.497,88)	0,00
SERVIÇOS DE TERCEIROS	(6.840,26)	(1.030,00)
ISS RETIDO	(27,01)	(10,00)
Despesas Financeiras	(3.081,92)	(2.898,08)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(174,23)	(152,92)
DESPESAS BANCARIAS	(1.641,75)	(1.402,30)
IOF	(1.265,94)	(1.342,86)
Receitas Financeiras	43.722,33	12.244,07
DESCONTOS CONCEDIDOS	0,00	(133,88)
DESCONTOS OBTIDOS	559,72	8.739,07
RENDIMENTO APLICACAO	105,95	321,59
MULTAS E JUROS NO RECEBIMENTO DE ALUGUEL	43.056,66	3.317,29
Resultado operacional líquido	31.361,64	(133.947,84)
Resultado Antes do IR	31.361,64	(133.947,84)
Provisões	(70.789,48)	(26.552,64)
CONTRIBUICAO SOCIAL	(25.155,83)	(9.957,22)

Empresa: CENTRO COMERCIAL FAZENDA RIO GRANDE SA
C.N.P.J.: 23.865.840/0001-12
Período: 01/01/2019 - 31/12/2019

Folha: 0002

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2019

Descrição	2019	2018
Provisões	(70.789,48)	(26.552,64)
IMPOSTO DE RENDA	(45.633,65)	(16.595,42)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(39.427,84)	(160.500,48)

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA
ADMINISTRADOR
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905
CPF: 793.665.209-44

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO

ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/2019	31/12/2018
Resultado do Período	-39.427,84	-160.500,48
Ajustes - Resultado às Disp. Geradas pelas Ativ. Operacionais	2.728,06	-20,85
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Despesas de Juros	0,00	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	2.745,56	4,83
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	-17,50	-25,68
Lucro Operac. Bruto Antes das Mudanças no Capital de Giro	-36.699,78	-160.521,33
Variações das Contas Operacionais do Ativo e Passivo	-40.377,52	-1.830.672,56
Clientes	0,00	0,00
Adiantamento a Fornecedores	-15.278,08	399.342,42
Impostos a Recuperar	-426,76	-853,42
Estoques em Andamento	0,00	21.841.975,56
Estoques de Imóveis Concluídos	-5.728,68	-24.025.744,04
Despesas Antecipadas	16.016,33	-16.016,33
Fornecedores	-19.829,52	-64.138,11
Impostos a Pagar	1.142,02	-3.132,89
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.123,17	10.047,47
Outras Obrigações de Curto Prazo	-20.396,00	27.846,78
Outras Obrigações de Longo Prazo	0,00	0,00
Caixa Proveniente das Operações	-77.077,30	-1.991.193,89
Juros Pagos	0,00	0,00
Fluxo de Caixa antes dos Itens Extraordinários	-77.077,30	-1.991.193,89
Recebimento de Indenização de Seguro	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO GERAO PELAS ATIV. OPERACIONAIS	-77.077,30	-1.991.193,89
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
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
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIV. DE INVESTIMENTOS	0,00	0,00
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de Capital	0,00	0,00
Pagamentos de Lucros e Dividendos	0,00	0,00
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	105.704,00	1.909.356,76
Empréstimos Tomados	0,00	0,00
Pagamentos de Empréstimos	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIV. DE FINANCIAMENTOS	105.704,00	1.909.356,76
Aumento nas Disponibilidades	28.626,70	-81.837,13
Disponibilidades - Início do Período	25.702,48	107.539,61
Disponibilidades - Final do Período	54.329,18	25.702,48

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		
Saldo em 31.12.2017	18.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-42.923,75	0,00	17.957.076,25
Ajustes Credores Exerc. Anteriores					4,83		4,83
Ajustes Devedores Exerc. Anteriores					-25,68		(25,68)
Saldos Iniciais Ajustados	18.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-42.944,60	0,00	17.957.055,40
Aumento de Capital							
Por subscrição realizada							
Transações Capital c/ Sócios							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
Lucro ou Prejuízo do Exercício							
Proposta Adm. Dest. do Lucro							
Transferências							
Lucros Distribuídos aos sócios						-160.500,48	(160.500,48)
Saldo em 31.12.2018	18.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-203.445,08	0,00	17.796.554,92
Ajustes Credores Exerc. Anteriores					2.745,56		2.745,56
Ajustes Devedores Exerc. Anteriores					-17,50		(17,50)
Saldos Iniciais Ajustados	18.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-200.717,02	0,00	17.799.282,98
Aumento de Capital							
Por subscrição realizada							
Transações Capital c/ Sócios							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
Lucro ou Prejuízo do Exercício							
Proposta Adm. Dest. do Lucro							
Transferências							
Lucros Distribuídos aos sócios						-39.427,84	(39.427,84)
Saldo em 31.12.2019	18.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-240.144,86	0,00	17.759.855,14

CENTRO COMERCIAL FAZENDA RIO GRANDE S/A
CNPJ: 23.865.840/0001-12

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa CENTRO COMERCIAL FAZENDA RIO GRANDE S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 23.865.840/0001-12, foi constituída em 09/12/2015, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Atílio Brunetti, 2186, bairro Capão Raso e tem como objeto social a atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, aluguel de imóveis, gestão e administração de imóveis de terceiros.

POLÍTICA CONTÁBIL E BASE DE PREPARAÇÃO

NOTA 02

As Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, 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 10/03/2020.

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.

CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Conta	31/12/2019	31/12/2018
Caixa	1.613,54	1.182,09
Bancos	1,00	1,00
Aplicações de Liquidez Imediata	52.714,64	24.519,39
Total	54.329,18	25.702,48

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

O saldo de Duplicatas a Receber representa o valor dos aluguéis das lojas e quiosques do Centro Comercial Fazenda Rio Grande a receber, reconhecidos pelo regime de competência, na data de 31/12/2019.

NOTA 13 (Estoque)

O estoque da empresa é representado pelo empreendimento concluído denominado Centro Comercial Fazenda Rio Grande, que contém lojas comerciais disponíveis para venda e locação.

NOTA 14 (Outros ativos)

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

PASSIVO

NOTA 15 (Empréstimos)

A empresa não possuía nenhum empréstimo ou financiamento a pagar com saldo em 31/12/2019.

NOTA 16 (Fornecedores e Contas a Pagar)

O saldo de fornecedores e de outras contas a pagar em 31/12/2019 representa as obrigações contraídas pela aquisição de bens ou serviços no curso normal dos negócios da empresa.

NOTA 16 (Tributação)

O lucro da sociedade é tributado pelo regime de caixa 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 e a 32% do valor das receitas de alugueis das lojas, acrescido de outras receitas operacionais, como receitas de aplicações financeiras, multas contratuais e juros no recebimento em atraso dos alugueis. 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.

As receitas da empresa 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.

As diferenças temporais geradas pelo reconhecimento contábil das receitas pelo regime de competência e pela tributação pelo regime de caixa estão evidenciadas no grupo de contas "Outras Provisões". As atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas ao ISS ou ao ICMS.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

NOTA 17 (Capital Social)

O Capital Social da empresa está representado por 18.000.000 (dezoito milhões) de ações no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre diversos acionistas.

NOTA 18 (Prejuízos Acumulados)

O saldo de Prejuízos acumulados em 31/12/2019 de R\$ 240.144,86 teve a seguinte movimentação:

PREJUÍZOS ACUMULADOS	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2018	(203.445,08)
Prejuízo do Exercício	(39.427,84)
Ajuste Devedor do Exercício Anterior	(17,50)
Ajuste Credor do Exercício Anterior	2.745,56
Saldo de Prejuízo Acumulados em 31/12/2019	(240.144,86)

NOTA 19 (Receita Operacional)

A Receita Líquida da sociedade, reconhecida pelo regime de competência, é assim composta:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA		
Item	31/12/2019	31/12/2018
Receita de locação de imóveis	1.171.276,24	524.296,75
Total da Receita Bruta	1.171.276,24	524.296,75
Descontos incondicionais concedidos	(432.252,50)	(192.474,64)
PIS	(4.784,41)	(2.173,10)
COFINS	(22.081,83)	(10.029,67)
Receita Líquida	709.157,50	319.619,34

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS

NOTA 20

A administração da sociedade declara que não teve nenhum segmento descontinuado no ano-calendário 2019, motivo pelo qual não há informações sobre operações descontinuadas na Demonstração do Resultado.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

NOTA 21

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 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 STADEL – CONTADOR CRC/PR 034.429/O-5
MARCOS CUNICO VINICIUS DE MENDONÇA - ADMINISTRADOR