

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2020	2019
			31/12/2020	31/12/2019
1	1	ATIVO	24.226.277,26D	24.179.181,70D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	24.226.277,26D	24.179.181,70D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	60.292,46D	54.329,18D
5	1.1.1.01	CAIXA	1.613,54D	1.613,54D
7	1.1.1.02	BANCOS	58.678,92D	1,00D
10	1.1.1.04	APLICACOES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	0,00	52.714,64D
12	1.1.2	CREDITOS	131.195,40D	93.379,80D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	130.275,87D	92.072,35D
28	1.1.2.13	ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	285,52D	0,00
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	634,01D	1.307,45D
38	1.1.3	ESTOQUES	24.034.789,40D	24.031.472,72D
999	1.1.3.04	ESTOQUE DE IMÓVEIS CONCLUÍDOS	24.034.789,40D	24.031.472,72D
2	2	PASSIVO	24.226.277,26C	24.179.181,70C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	46.238,99C	54.320,99C
105	2.1.1	FORNECEDORES	13.333,15C	22.805,56C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	13.333,15C	22.805,56C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	11.571,42C	11.395,53C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	11.032,52C	10.566,72C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	538,90C	828,81C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	21.334,42C	20.119,90C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	5.546,62C	8.324,14C
126	2.1.5.03	OBRIGACOES TRABALHISTAS	1.027,56C	1.364,00C
130	2.1.5.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	14.760,24C	10.431,76C
346	2.2	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	285.005,57C	6.365.005,57C
138	2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	285.005,57C	6.365.005,57C
140	2.2.1.01	EMPRESTIMOS E FINANC. A LONGO PRAZO	285.005,57C	6.365.005,57C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	23.895.032,70C	17.759.855,14C
155	2.3.1	CAPITAL	23.800.000,00C	18.000.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	23.800.000,00C	18.000.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	95.032,70C	240.144,86D
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	95.032,70C	240.144,86D

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 31/12/2020

Descrição	2020	2019
Receita Operacional	1.259.073,43	1.171.276,24
RECEITA DE ALUGUÉIS	1.259.073,43	1.171.276,24
Deducoes	(453.485,02)	(462.118,74)
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(422.967,13)	(435.252,50)
PIS	(5.434,69)	(4.784,41)
COFINS	(25.083,20)	(22.081,83)
Receita Líquida	805.588,41	709.157,50
Custos	(8.559,30)	(59.482,45)
CUSTOS DAS MANUTENÇÕES DE OBRAS CONCLUÍDAS	(8.559,30)	(59.482,45)
Lucro Bruto	797.029,11	649.675,05
Despesas Administrativas	(400.277,35)	(658.953,82)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(2.827,63)	(5.072,62)
INSS	0,00	(46,00)
ALUGUEIS	(151,00)	(1.777,00)
MANUTENCAO E REPAROS	0,00	(18.601,89)
ENERGIA ELETRICA	(26.366,15)	(74.815,91)
AGUA	(30.666,29)	(39.338,34)
TELEFONE	(1.475,72)	(1.330,59)
CORREIOS	0,00	(13,45)
CARTORIO	(1.010,40)	(57,03)
SEGUROS	(16.755,26)	(16.755,12)
SERVICOS DE TELECOMUNICACOES	(494,80)	(350,60)
MATERIAL DE ESCRITORIO	0,00	(267,97)
FRETE	0,00	(25,00)
MULTAS	(18,87)	(189,29)
MATERIAIS DE LIMPEZA E HIGIENE	(5.405,29)	(9.120,39)
IMOBILIZAÇÕES	0,00	(999,22)
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	(128.601,00)	(112.934,69)
SERVIÇOS DE ENTREGA	0,00	(150,00)
IMPRESSOS E PUBLICAÇÕES	0,00	(3.276,00)
PRESENTES E CONGRAÇAMENTOS	0,00	(542,40)
MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	(25.601,67)	(25.086,25)
COMISSÕES	(46.930,04)	(81.035,77)
UNIFORMES	0,00	(175,00)
PROPAGANDA E PUBLICIDADE	(17.000,00)	(130.495,67)
DESPESAS CENTRO COMERCIAL	(63.988,69)	(87.611,63)
LOCAÇÃO DE MÁQUINAS, APARELHOS E EQUIPAMENTOS	0,00	(2.140,00)
APOIO ADMINISTRATIVO	0,00	(10.223,29)
AUDITORIA	(2.648,50)	0,00
RECRUTAMENTO E SELECAO	0,00	(981,05)
TREINAMENTO DO PESSOAL	0,00	(800,00)
HONORARIOS CONTABEIS	(13.291,01)	(12.636,50)
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	(3.135,00)	(3.740,00)
SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	(13.910,03)	(11.497,88)
SERVIÇOS DE TERCEIROS	0,00	(6.840,26)
ISS RETIDO	0,00	(27,01)
Despesas Financeiras	(3.166,68)	(3.081,92)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(4,61)	(174,23)
DESPESAS BANCARIAS	(1.920,00)	(1.641,75)
IOF	(1.242,07)	(1.265,94)
Receitas Financeiras	7.368,48	43.722,33
DESCONTOS OBTIDOS	0,01	559,72
JUROS RECEBIDOS OU AUFERIDOS	794,62	0,00
RENDIMENTO APLICACAO	86,17	105,95
MULTAS E JUROS NO RECEBIMENTO DE ALUGUEL	6.427,18	43.056,66
CORREÇÃO DE TRIBUTOS FEDERAIS	60,50	0,00
Outras Receitas Operacionais	4.736,24	0,00
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	4.736,24	0,00
Resultado operacional líquido	405.689,80	31.361,64
Resultado Antes do IR	405.689,80	31.361,64

Empresa: CENTRO COMERCIAL FAZENDA RIO GRANDE SA
C.N.P.J.: 23.865.840/0001-12
Período: 01/01/2020 - 31/12/2020

Folha: 0002

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2020

Descrição	2020	2019
Provisões	(70.429,86)	(70.789,48)
CONTRIBUICAO SOCIAL	(25.169,11)	(25.155,83)
IMPOSTO DE RENDA	(45.260,75)	(45.633,65)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>335.259,94</u>	<u>(39.427,84)</u>

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 - 31/12/2020

	31/12/2020	31/12/2019
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do Período	335.259,94	-39.427,84
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV.OPERACIONAIS	-82,38	2.728,06
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,00	2.745,56
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	-82,38	-17,50
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	335.177,56	-36.699,78
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	-49.214,28	-40.377,52
Cientes	-130.275,87	0,00
Adiantamento a Fornecedores	92.072,35	-15.278,08
Impostos a Recuperar	673,44	-426,76
Estoques de Imóveis Concluídos	-3.316,68	-5.728,68
Despesas Antecipadas	-285,52	16.016,33
Fornecedores	-9.472,41	-19.829,52
Impostos a Pagar	1.515,03	1.142,02
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.989,34	4.123,17
Obrigações Trabalhistas	1.027,56	0,00
Outras Obrigações de Curto Prazo	-4.141,52	-20.396,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	285.963,28	-77.077,30
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Compras de Imobilizado/Intangível	0,00	0,00
Aquisição Propriedades para Investimento	0,00	0,00
Aquisição de Ações/Cotas	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES 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	-280.000,00	105.704,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	-280.000,00	105.704,00
Aumento nas Disponibilidades	5.963,28	28.626,70
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	54.329,18	25.702,48
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	60.292,46	54.329,18

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Componentes	Capital Social	Reservas de Capital e Ações em Tesouraria		Lucros Acumulados		Outros Resultados Abrangentes	Total
		Reservas de Lucros	Ajuste Exercício Anterior	Lucros ou Prej. Acumulados			
Saldo em 31.12.2018	18.000.000,00	-	-	-	(203.445,08)	-	17.796.554,92
Ajustes Credores de Exercício Anteriores					2.745,56		2.745,56
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores					(17,50)		(17,50)
Saldos Iniciais Ajustados	18.000.000,00	-	-	-	(200.717,02)	-	17.799.282,98
<i>Aumento de Capital</i>							-
Por subscrição realizada	5.800.000,00						5.800.000,00
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					(39.427,84)		(39.427,84)
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2019	23.800.000,00	-	-	-	(240.144,86)	-	23.559.855,14
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores					(82,38)		(82,38)
Saldos Iniciais Ajustados	23.800.000,00	-	-	-	(240.227,24)	-	23.559.772,76
<i>Aumento de Capital</i>							-
Por subscrição realizada							-
<i>Transações de Capital com os Sócios</i>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i>					335.259,94		335.259,94
<i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i>							-
<i>Transferências</i>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
Saldo em 31.12.2020	23.800.000,00	-	-	-	95.032,70	-	23.895.032,70

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 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 15/01/2021.

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.

CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Conta	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	1.613,54	1.613,54
Bancos	58.678,92	1,00
Aplicações de Liquidez Imediata	0,00	52.714,64
Total	60.292,46	54.329,18

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 31/12/2020.

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 31/12/2020.

NOTA 16 (Fornecedores e Contas a Pagar)

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.

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 que 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 receitas advindas das 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 23.800.000 ações no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre os acionistas a seguir:

COMPOSIÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO			
Sócios	Ações	%	Valor (R\$)
Double Six Empreendimentos Imobiliários	1.440.000	8,00%	1.904.000,00
Lubru Administração e Participações Ltda	1.933.200	10,74%	2.556.120,00
Koller Incorporações Ltda	1.800.000	10,00%	2.380.000,00
X8 Administração de Bens Ltda	1.933.200	10,74%	2.556.120,00
NMK Consultoria e Administração Ltda	1.800.000	10,00%	2.380.000,00
Pedro Kloster Neto	1.594.800	8,86%	2.108.680,00
MPinto Administradora de Bens Ltda	1.350.000	8,05%	1.915.900,00
Rodrigo Luiz Alves Batista	1.449.000	7,26%	1.727.880,00
Gelbe Adm. De Bens e Consultoria	1.306.800	6,28%	1.494.640,00
MBM Participações Societárias Ltda	1.130.400	6,29%	1.497.020,00

BV Administração de Bens Ltda	1.132.200	6,28%	1.494.640,00
Estrutura Administração de Bens	1.130.400	7,50%	1.785.000,00
TOTAL	23.800.000	100%	23.800.000,00

NOTA 18 (Lucros Acumulados)

O saldo de Lucros acumulados em 31/12/2020, de R\$ 95.032,70, teve a seguinte movimentação no período:

LUCROS ACUMULADOS	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2019	(240.144,86)
Lucro do Exercício	335.259,94
Ajuste Devedor do Exercício Anterior	(1.511.487,77)
Ajuste Credor do Exercício Anterior	1.511.405,39
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2020	95.032,70

NOTA 19 (Receita Operacional)

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

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA		
Item	31/12/2020	31/12/2019
Receita de locação de imóveis	1.259.073,43	1.171.276,24
Total da Receita Bruta	1.259.073,43	1.171.276,24
Descontos incondicionais concedidos	(422.967,13)	(432.252,50)
PIS	(5.434,69)	(4.784,41)
COFINS	(25.083,20)	(22.081,83)
Receita Líquida	805.588,41	709.157,50

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS

NOTA 20

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 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 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