

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2022	2021
			31/12/2022	31/12/2021
1	1	ATIVO	24.411.052,67D	24.350.403,76D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	24.411.052,67D	24.350.403,76D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	48.419,45D	53.055,40D
5	1.1.1.01	CAIXA	1.613,54D	1.613,54D
7	1.1.1.02	BANCOS	46.805,91D	51.441,86D
12	1.1.2	CREDITOS	327.843,82D	262.558,96D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	326.360,97D	261.030,74D
28	1.1.2.13	ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	895,96D	941,33D
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	586,89D	586,89D
38	1.1.3	ESTOQUES	24.034.789,40D	24.034.789,40D
999	1.1.3.04	ESTOQUE DE IMÓVEIS CONCLUÍDOS	24.034.789,40D	24.034.789,40D
2	2	PASSIVO	24.411.052,67C	24.350.403,76C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	65.392,69C	60.944,85C
105	2.1.1	FORNECEDORES	11.282,16C	6.658,03C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	11.282,16C	6.658,03C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	16.574,03C	12.913,49C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	16.398,03C	12.886,61C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	176,00C	26,88C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	37.536,50C	41.373,33C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	7.940,58C	16.377,82C
130	2.1.5.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	29.595,92C	24.995,51C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	24.345.659,98C	24.289.458,91C
155	2.3.1	CAPITAL	23.800.000,00C	23.800.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	23.800.000,00C	23.800.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	545.659,98C	489.458,91C
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	545.659,98C	489.458,91C

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 31/12/2022

Descrição	2022	2021
Receita Operacional	1.857.431,86	1.890.907,18
RECEITA DE ALUGUÉIS	1.857.431,86	1.890.907,18
Deducoes	(267.240,75)	(519.834,82)
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(207.000,00)	(468.475,19)
PIS	(10.727,80)	(9.146,24)
COFINS	(49.512,95)	(42.213,39)
Receita Líquida	1.590.191,11	1.371.072,36
Lucro Bruto	1.590.191,11	1.371.072,36
Despesas Administrativas	(496.926,86)	(479.014,30)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(877,14)	(906,28)
ASSISTENCIA MEDICA E SOCIAL	(87,89)	0,00
SEGURO DE VIDA EM GRUPO	(360,70)	0,00
VALE TRANSPORTE	(2.807,84)	0,00
MANUTENCAO E REPAROS	0,00	(26.271,00)
ENERGIA ELETRICA	(37.702,24)	(25.352,93)
AGUA	(57.991,30)	(41.342,58)
TELEFONE	(1.566,28)	(1.368,65)
SEGUROS	(11.488,12)	(14.658,98)
SERVICOS DE TELECOMUNICACOES	(469,08)	(503,18)
MATERIAIS DE LIMPEZA E HIGIENE	(796,14)	(5.623,28)
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	0,00	(91.983,93)
CERTIFICADO DIGITAL	(390,00)	0,00
MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	(25.539,44)	(15.844,90)
COMISSÕES	(78.309,03)	(109.039,79)
UNIFORMES	(349,00)	0,00
BENS DE PEQUENO VALOR	0,00	(738,00)
PROPAGANDA E PUBLICIDADE	0,00	(5.540,00)
DESPESAS CENTRO COMERCIAL	(210.806,87)	(61.060,74)
FESTAS E EVENTOS	(11.324,00)	(738,82)
LOCAÇÃO DE MÁQUINAS, APARELHOS E EQUIPAMENTOS	0,00	(930,00)
PERDAS NO RECEBIMENTO DE CLIENTES	0,00	(15.318,66)
PROCESSOS TRABALHISTAS	0,00	(9.000,00)
DESPESA DE INDENIZAÇÃO	(7.000,00)	0,00
AUDITORIA	0,00	(13.242,50)
SEGURANCA E VIGILANCIA	0,00	(160,00)
TREINAMENTO DO PESSOAL	(650,00)	0,00
HONORARIOS CONTABEIS	(13.872,00)	(12.600,00)
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	0,00	(3.135,00)
SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	(26.582,69)	(19.620,08)
SERVIÇOS DE TERCEIROS	(7.957,10)	(4.035,00)
Despesas Financeiras	(3.752,57)	(2.253,88)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(16,27)	(23,48)
DESPESAS BANCARIAS	(2.887,05)	(2.230,40)
IOF	(849,25)	0,00
Receitas Financeiras	52.842,59	31.278,87
DESCONTOS OBTIDOS	0,00	1,00
JUROS RECEBIDOS OU AUFERIDOS	302,15	0,00
MULTAS E JUROS NO RECEBIMENTO DE ALUGUEL	52.540,44	31.273,06
CORREÇÃO DE TRIBUTOS FEDERAIS	0,00	4,81
Outras Receitas Operacionais	1.701,86	0,00
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	1.701,86	0,00
Resultado operacional líquido	1.144.056,13	921.083,05
Resultado Antes do IR	1.144.056,13	921.083,05
Provisões	(172.861,94)	(126.656,91)
CONTRIBUICAO SOCIAL	(50.720,85)	(41.449,88)

Empresa: CENTRO COMERCIAL FAZENDA RIO GRANDE SA
C.N.P.J.: 23.865.840/0001-12
Período: 01/01/2022 - 31/12/2022

Folha: 0002

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2022

Descrição	2022	2021
Provisões	(172.861,94)	(126.656,91)
IMPOSTO DE RENDA	(122.141,09)	(85.207,03)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>971.194,19</u>	<u>794.426,14</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

	31/12/2022	31/12/2021
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do Período	971.194,19	794.426,14
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV.OPERACIONAIS	6,88	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	10,00	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	-3,12	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	971.201,07	794.426,14
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	-60.837,02	-116.657,70
Clientes	-65.330,23	-130.754,87
Impostos a Recuperar	0,00	47,12
Despesas Antecipadas	45,37	-655,81
Fornecedores	4.624,13	-6.675,12
Impostos a Pagar	2.737,28	4.869,03
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.523,67	6.708,31
Obrigações Trabalhistas	0,00	-1.027,56
Outras Obrigações de Curto Prazo	-8.437,24	10.831,20
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	910.364,05	677.768,44
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	-915.000,00	-399.999,93
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0,00	-285.005,57
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	-915.000,00	-685.005,50
Aumento/Redução nas Disponibilidades	-4.635,95	-7.237,06
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	53.055,40	60.292,46
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	48.419,45	53.055,40

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31/12/2022

Componentes	Capital Social	Reservas de Capital e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucros	Lucros Acumulados		Outros Resultados Abrangentes	Total
				Ajuste Exercício Anterior	Lucros ou Prej. Acumulados		
Saldo em 31.12.2020	23.800.000,00	-	-	-	95.032,70	-	23.895.032,70
Aumento de Capital							-
Por subscrição realizada							-
Transações de Capital com os Sócios							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício					794.426,14		794.426,14
Proposta Adm. de Destinação do Lucro							-
Transferências							-
Lucros Distribuídos aos sócios					(399.999,93)		(399.999,93)
Saldo em 31.12.2021	23.800.000,00	-	-	-	489.458,91	-	24.289.458,91
Ajustes Credores de Exercício Anteriores					10,00		10,00
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores					(3,12)		(3,12)
Saldos Iniciais Ajustados	23.800.000,00	-	-	-	489.465,79	-	24.289.465,79
Aumento de Capital							-
Por subscrição realizada							-
Transações de Capital com os Sócios							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício					971.194,19		971.194,19
Proposta Adm. de Destinação do Lucro							-
Transferências							-
Lucros Distribuídos aos sócios					(915.000,00)		(915.000,00)
Saldo em 31.12.2022	23.800.000,00	-	-	-	545.659,98	-	24.345.659,98

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 2022, 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 24/04/2023.

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	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	1.613,54	1.613,54
Bancos	46.805,91	51.441,86
Aplicações de Liquidez Imediata	0,00	0,00
Total	48.419,45	53.055,40

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 31/12/2022.

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 31/12/2022.

NOTA 16 (Fornecedores e Contas a Pagar)

O saldo de fornecedores e de outras contas a pagar em 31/12/2022 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 31/12/2022 de R\$ 545.659,98 teve a seguinte movimentação:

LUCROS ACUMULADOS	
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2021	489.458,91
Lucro do Exercício	971.194,19
Lucros distribuídos aos sócios	(915.000,00)
Ajustes do Exercício Anterior	6,88
Saldo de Lucros Acumulados em 31/12/2022	545.659,98

NOTA 19 (Receita Operacional)

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

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA		
Item	31/12/2022	31/12/2021
Receita de locação de imóveis	1.857.431,86	1.890.907,18
Total da Receita Bruta	1.857.431,86	1.890.907,18
Descontos incondicionais concedidos	(207.000,00)	(468.475,19)
PIS	(10.727,80)	(9.146,24)
COFINS	(49.512,95)	(42.213,39)
Receita Líquida	1.590.191,11	1.371.072,36

OPERAÇÕES DESCONTINUADAS

NOTA 20

A administração da sociedade declara que não teve nenhum segmento descontinuado no ano-calendário 2022, 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