

BALANÇO PATRIMONIAL

Código	Classificação	Descrição	2020	2019
			31/12/2020	31/12/2019
1	1	ATIVO	9.890.768,13D	8.517.461,05D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	9.890.768,13D	8.517.461,05D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	5.560,92D	109.945,49D
5	1.1.1.01	CAIXA	1.000,00D	1.000,00D
7	1.1.1.02	BANCOS	4.560,92D	1,00D
10	1.1.1.04	APLICACOES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	0,00	108.944,49D
12	1.1.2	CREDITOS	46.943,43D	319,39D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	45.935,74D	0,00
28	1.1.2.13	ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	1.007,69D	319,39D
38	1.1.3	ESTOQUES	9.836.205,98D	8.407.196,17D
39	1.1.3.01	ESTOQUES MERCADORIAS	9.836.205,98D	0,00
467	1.1.3.02	ESTOQUES DE OBRA EM ANDAMENTO - AV GETULIO VARGAS	0,00	8.407.196,17D
57	1.1.4	DESPESAS ANTECIPADAS	2.057,80D	0,00
58	1.1.4.01	PREMIOS DE SEGUROS A APROPRIAR	2.057,80D	0,00
2	2	PASSIVO	9.890.768,13C	8.517.461,05C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	6.090.751,77C	4.598.312,32C
105	2.1.1	FORNECEDORES	25.157,12C	251.749,30C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	25.157,12C	251.749,30C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	9.337,38C	11.547,05C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	3.519,05C	13,92C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	613,81C	11.533,13C
822	2.1.4.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	5.204,52C	0,00
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	6.056.257,27C	4.335.015,97C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	6.935,06C	1.129,67C
126	2.1.5.03	OBRIGACOES TRABALHISTAS	2.583,32C	51,89C
783	2.1.5.07	ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	6.046.738,89C	4.333.834,41C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	3.800.016,36C	3.919.148,73C
155	2.3.1	CAPITAL	4.000.000,00C	4.000.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	4.000.000,00C	4.000.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	199.983,64D	80.851,27D
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	199.983,64D	80.851,27D

RECONHECEMOS A EXATIDÃO DO PRESENTE BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2020 TOTALIZANDO NO ATIVO E PASSIVO: R\$ 9.890.768,13 (nove milhões oitocentos e noventa mil setecentos e sessenta e oito reais e treze centavos)

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	400.233,46	0,00
RECEITA DE ALUGUÉIS	400.233,46	0,00
Deducoes	(173.940,81)	0,00
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(165.353,09)	0,00
PIS	(1.529,32)	0,00
COFINS	(7.058,40)	0,00
Receita Líquida	226.292,65	0,00
Lucro Bruto	226.292,65	0,00
Despesas Administrativas	(325.278,47)	(31.288,63)
SEGUROS	(6.039,69)	0,00
MULTAS	0,00	(51,73)
IMPRESSOS E PUBLICAÇÕES	(3.570,00)	0,00
COMISSÕES	(37.341,03)	(15.820,00)
BENS DE PEQUENO VALOR	(123,80)	0,00
DESPESAS COM IMÓVEIS LOCADOS	(256.850,06)	0,00
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(9.564,09)	0,00
HONORARIOS CONTABEIS	(11.789,80)	(11.676,90)
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	0,00	(3.740,00)
Despesas Financeiras	(2.112,69)	(1.182,24)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(78,98)	(9,39)
DESPESAS BANCARIAS	(1.414,00)	(1.093,70)
IOF	(619,71)	(79,15)
Receitas Financeiras	46,67	521,45
DESCONTOS OBTIDOS	0,00	367,25
JUROS RECEBIDOS OU AUFERIDOS	4,62	0,00
RENDIMENTO APLICACAO	42,05	154,20
Resultado operacional líquido	(101.051,84)	(31.949,42)
Resultado Antes do IR	(101.051,84)	(31.949,42)
Provisões	(18.080,53)	(37,03)
CONTRIBUICAO SOCIAL	(6.780,21)	(13,87)
IMPOSTO DE RENDA	(11.300,32)	(23,16)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(119.132,37)	(31.986,45)

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	-119.132,37	-31.986,45
AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV.OPERACIONAIS	0,00	13.028,87
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,00	13.028,87
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	-119.132,37	-18.957,58
VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO	-1.698.156,68	-4.469.347,81
Clientes	-45.935,74	0,00
Adiantamento a Fornecedores	-688,30	103.327,11
Estoques em Andamento	8.407.196,17	-4.611.513,37
Estoques	-9.836.205,98	0,00
Despesas Antecipadas	-2.057,80	0,00
Fornecedores	-226.592,18	119.601,09
Impostos a Pagar	-5.500,89	7.286,87
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.822,65	13,92
Outras Obrigações de Curto Prazo	5.805,39	-88.063,43
Outras Obrigações de Longo Prazo	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	-1.817.289,05	-4.488.305,39
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	214.046,43
Pagamentos de Lucros e Dividendos	0,00	0,00
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	1.712.904,48	4.333.834,41
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	1.712.904,48	4.547.880,84
Aumento nas Disponibilidades	-104.384,57	59.575,45
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	109.945,49	50.370,04
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	5.560,92	109.945,49

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 31.12.2018	3.785.953,57	-	-	-	(61.893,69)	-	3.724.059,88
Ajustes Devedores Exerc. Anteriores					13.028,87		13.028,87
Saldos Iniciais Ajustados	3.785.953,57	-	-	-	(48.864,82)	-	3.737.088,75
<i>Aumento de Capital</i>							
Por subscrição realizada	214.046,43						214.046,43
Integralização a realizar							-
<i>Transações Capital c/ Sócios</i>							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
<i>Lucro ou Prejuízo do Exercício</i>							
<i>Proposta Adm. Dest. do Lucro</i>							
<i>Transferências</i>							
Lucros Distribuídos aos sócios					(31.986,45)		(31.986,45)
Saldo em 31.12.2019	4.000.000,00	-	-	-	(80.851,27)	-	3.919.148,73
<i>Aumento de Capital</i>							
Por subscrição realizada							-
Integralização a realizar							-
<i>Transações Capital c/ Sócios</i>							
Adiant. p/ Aumento de Capital							
<i>Lucro ou Prejuízo do Exercício</i>							
<i>Proposta Adm. Dest. do Lucro</i>							
<i>Transferências</i>							
Lucros Distribuídos aos sócios					(119.132,37)		(119.132,37)
Saldo em 31.12.2020	4.000.000,00	-	-	-	(199.983,64)	-	3.800.016,36

DS3 MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 23.859.407/0001-74

NOTAS EXPLICATIVAS

CONTEXTO OPERACIONAL

NOTA 01

A empresa DS3 MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 23.859.407/0001-74, constituída em 09/12/2015, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Padre Anchieta, 1923, 10º andar, conjunto 1001, bairro Bigorrião, 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. A entidade foi transformada de sociedade empresária limitada em sociedade por ações de capital fechado, conforme documentos arquivados na Junta Comercial do Paraná em 05/10/2018.

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 Lucros e Prejuízos Acumulados (DLPA) foram aprovadas pela administração em 03/05/2021.

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	1.000,00	1.000,00
Bancos	4.560,92	1,00
Aplicações Financeiras	0,00	108.944,49
Total	5.560,92	109.945,49

NOTA 12 (Duplicatas a Receber)

A empresa possuía saldo a receber referente a locações de salas comerciais e lojas, sendo a maior parte de competência 12/2020 que serão recebidos em 2021, conforme a seguir:

DUPLICATAS A RECEBER	
Valor	Competência
11.400,00	11/2020
34.535,74	12/2020
45.935,74	TOTAL

NOTA 13 (Estoque)

Em dezembro de 2017, foram adquiridos três lotes de terrenos distintos, correspondentes às matrículas 51.508 (Lote A), 51.509 (Lote B) e 51.510 (Lote C) do Registro de Imóveis da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Foro de Piraquara. Em outubro de 2018, foi concluído o processo de unificação dos lotes, que resultou no Lote de Terreno A-1, registro sob a matrícula 52.307 do referido Cartório de Registro de Imóveis.

O empreendimento consiste em um centro comercial localizado na Avenida Getúlio Vargas, cujas obras iniciaram no segundo semestre de 2018 e finalizadas em março de 2020.

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 com saldo em 31/12/2020.

O adiantamento para futuro aumento de capital, totalizam R\$ 6.046.738,89 em 31/12/2020, conforme tabela a seguir:

ADTO P/ FUTURO AUMENTO CAPITAL	
LGSA Empreendimentos	2.055.209,77
Cautelam Empreendimentos	755.546,19
EFD Administradora de Bens	755.591,82
PR Administradora de Bens	604.813,46
Double Six Empreendimentos	1.270.718,82
Comin Administradora de Bens	604.858,83
TOTAL	6.046.738,89

NOTA 16 (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. Para as receitas de locação, o percentual de presunção é de 32% sobre o faturamento. 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.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO**NOTA 17 (Capital Social)**

O Capital Social da empresa foi aumentado para R\$ 4.000.000,00 em 2018 e está representado por 4.000.000 de ações ordinárias no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre os sócios a seguir:

QUADRO SOCIETÁRIO			
Acionista	Ações	%	Valor
Double Six	840.000,00	21,00%	R\$ 840.000,00
LGSA Emp. Imob. LTDA	1.360.000,00	34,00%	R\$ 1.360.000,00
Cautelan Emp. e Adm. de Bens S/A	500.000,00	12,50%	R\$ 500.000,00
EFD Adm. de Bens S/A	500.000,00	12,50%	R\$ 500.000,00
PR Adm. de Bens LTDA	400.000,00	10,00%	R\$ 400.000,00
Comin Adm. de Bens Próprios LTDA	400.000,00	10,00%	R\$ 400.000,00
TOTAL	4.000.000,00	100,00%	R\$ 4.000.000,00

NOTA 18 (Prejuízos Acumulados)

O saldo de Prejuízos acumulados em 31/12/2020 de R\$ 199.983,64 teve a seguinte movimentação durante o período:

PREJUÍZOS ACUMULADOS	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2019	(80.851,27)
Prejuízo do Exercício	(119.132,37)
Ajuste Exercícios Anteriores	0,00
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2020	(199.983,64)

NOTA 19 (Receita Operacional)

A empresa começou a auferir receita no presente exercício e a Receita Líquida da sociedade é assim composta:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA	
Item	31/12/2020
Venda De Unidades Imobiliárias	582.000,00
Total da Receita Bruta	582.000,00
PIS	(3.783,00)
COFINS	(17.460,00)
Receita Líquida	560.757,00

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