

**CENTER FÁBRICAS  
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS  
S/A**

Araranguá - SC

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO  
DE 2021.**

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Diretores e Acionistas de **CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

### **Opinião com Ressalva**

Examinamos as demonstrações contábeis de **CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “**Base para a opinião com ressalva**”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira de **CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião com Ressalva**

Os valores do “Ativo Imobilizado” mantêm-se registrados pelos custos históricos, ajustados por depreciações acumuladas calculadas às taxas determinadas pela Receita Federal do Brasil, fixadas por espécie de bens conforme Instrução Normativa RFB nº 1700/2017. Para o período de 2021 não foram aplicados os testes de recuperabilidade desses ativos, cujos possíveis efeitos nas demonstrações não podemos mensurar (notas explicativas 03D e 07).

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

### **Ênfase**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 13 às demonstrações contábeis, que descreve quanto aos resultados operacionais da Companhia, indicando as causas que resultaram em prejuízos operacionais, bem como a expectativa de resultados futuros. O Ativo Fiscal Diferido de IRPJ e CSLL no valor de R\$ 788.611,14 foi constituído tendo por base os prejuízos fiscais apurados em exercícios anteriores, conforme descrito na Nota Explicativa 06. A realização desse ativo dependerá da apuração de resultados tributáveis futuros, conforme demonstrado na Nota Explicativa 13. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Criciúma, 21 de março de 2022.

**MÜLLER EYNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S - EPP**  
**CRC/SC-006351/O**

**JOSÉ HENRIQUE EYNG**  
**CONTADOR CRC-SC Nº 17329/O-8**  
**CVM/ CNAI 638**

CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A

Araranguá - SC

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
(Valores Expressos em Reais)

**A T I V O**

	Nota	31/dez/2021	31/dez/2020
<b>CIRCULANTE</b>		<b>7.147.834,86</b>	<b>5.908.641,59</b>
Caixa e equivalentes de caixa	3A	1.126.540,64	772.375,63
Clientes	3A / 4	4.422.228,42	3.839.677,16
Adiantamentos diversos		6.627,38	25,53
Tributos e contribuições a compensar		3.203,21	2.393,33
Empréstimos	3A / 5	1.115.374,64	1.097.239,02
Estoques	3B	410.247,38	134.874,39
Bens destinados a venda		52.261,99	52.261,99
Despesas de exercícios seguintes		11.351,20	9.794,54
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>20.036.350,30</b>	<b>20.948.989,63</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>788.611,14</b>	<b>788.611,14</b>
Tributos diferidos ativos	3C / 6	788.611,14	788.611,14
<b>INVESTIMENTOS</b>		<b>41.860,59</b>	<b>41.635,96</b>
Participações societárias		41.860,59	41.635,96
<b>ATIVO IMOBILIZADO</b>	3D / 7	<b>19.058.088,51</b>	<b>19.969.093,31</b>
<b>ATIVO INTANGÍVEL</b>		<b>147.790,06</b>	<b>149.649,22</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>27.184.185,16</b>	<b>26.857.631,22</b>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

Vitor Hugo da Silva  
Contador CRC/SC 025.446/O-9

Nivaldo Rizzotto Segundo  
Diretor Presidente

CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A

Araranguá - SC

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**(Valores Expressos em Reais)**

**P A S S I V O**

	Nota	31/dez/2021	31/dez/2020
<b>CIRCULANTE</b>		<b>5.815.348,27</b>	<b>3.296.519,30</b>
Fornecedores	3A	242.624,88	80.016,80
Cobranças a repassar	3E / 8	3.099.905,32	2.645.495,01
Empréstimos e financiamentos	3F / 9	1.914.779,96	13.328,31
Obrigações trabalhistas e previdencias		88.818,86	74.912,49
Obrigações tributárias		46.299,90	23.348,53
Adiantamentos de clientes	3G	13.408,28	12.450,58
Provisões trabalhistas e encargos		109.184,99	111.176,42
Outras contas a pagar		300.326,08	335.791,16
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>5.620.987,67</b>	<b>7.227.013,18</b>
Empréstimos e financiamentos	3F / 9	5.070.651,36	6.641.808,65
Obrigações trabalhistas e previdencias		18.690,73	48.061,17
Obrigações tributárias		15.419,62	39.649,54
Outras obrigações		384.200,01	384.200,01
Receitas diferidas		132.025,95	113.293,81
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>15.747.849,22</b>	<b>16.334.098,74</b>
Capital social integralizado	10	16.181.612,09	16.053.699,94
Adiantamento p/ futuro aumento de capital social		458.490,73	339.746,99
Prejuízos acumulados		(928.336,61)	(95.431,20)
Reserva Legal		36.083,01	36.083,01
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>27.184.185,16</b>	<b>26.857.631,22</b>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

Vitor Hugo da Silva  
Contador CRC/SC 025.446/O-9

Nivaldo Rizzotto Segundo  
Diretor Presidente

**CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

Araranguá - SC

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**  
(Valores Expressos em Reais)

	Nota	Períodos	
		01/jan/2021	01/jan/2020
		a 31/dez/2021	a 31/dez/2020
<b>OPERAÇÕES CONTINUADAS</b>			
Receita líquida de vendas de bens e serviços	11	2.753.903,06	2.108.232,20
Custo das mercadorias e serviços vendidos		(337.138,41)	(47.803,58)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b><u>2.416.764,65</u></b>	<b><u>2.060.428,62</u></b>
Despesas gerais e administrativas		(2.813.986,73)	(2.536.020,29)
Outras receitas e despesas operacionais		92.655,01	103.575,78
<b>RESULTADO ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS</b>		<b><u>(304.567,07)</u></b>	<b><u>(372.015,89)</u></b>
Receitas financeiras		152.957,36	128.153,25
Despesas financeiras	12	(829.233,56)	(812.566,91)
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO ANTES DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS</b>		<b><u>(980.843,27)</u></b>	<b><u>(1.056.429,55)</u></b>
<b>OPERAÇÕES DESCONTINUADAS</b>			
Ganho / perdas nas operações descontinuadas		25.886,34	-
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	3-H	<b><u>(954.956,93)</u></b>	<b><u>(1.056.429,55)</u></b>
Prejuízo por ação do capital social		(0,06)	(0,06)

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

Vitor Hugo da Silva  
Contador CRC/SC 025.446/O-9

Nivaldo Rizzotto Segundo  
Diretor Presidente

**CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

Araranguá - SC

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
(Valores Expressos em Reais)

Eventos	Capital Social	Adto. p/ Fut. Aumento de Cap. Social	Prejuízos Acumulados	Reserva de Capital	Reserva Legal	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>15.581.183,54</b>	<b>113.845,74</b>	<b>-</b>	<b>582.164,35</b>	<b>36.083,01</b>	<b>16.313.276,64</b>
Integralização de capital social	472.516,40	-	-	-	-	472.516,40
Constituição de Reserva de Capital	-	-	-	378.834,00	-	378.834,00
Recbto de Adto. p/ Fut. Aum. de Cap. Social	-	225.901,25	-	-	-	225.901,25
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(1.056.429,55)	-	-	(1.056.429,55)
Comp. de Prejuízos com Reserva de Capital	-	-	960.998,35	(960.998,35)	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>16.053.699,94</b>	<b>339.746,99</b>	<b>(95.431,20)</b>	<b>-</b>	<b>36.083,01</b>	<b>16.334.098,74</b>
Integralização de capital social	127.912,15	-	-	-	-	127.912,15
Constituição de Reserva de Capital	-	-	-	122.051,52	-	122.051,52
Recbto de Adto. p/ Fut. Aum. de Cap. Social	-	118.743,74	-	-	-	118.743,74
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(954.956,93)	-	-	(954.956,93)
Comp. de Prejuízos com Reserva de Capital	-	-	122.051,52	(122.051,52)	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>16.181.612,09</b>	<b>458.490,73</b>	<b>(928.336,61)</b>	<b>-</b>	<b>36.083,01</b>	<b>15.747.849,22</b>
<b>Mutações do Período</b>	<b>127.912,15</b>	<b>118.743,74</b>	<b>(832.905,41)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(586.249,52)</b>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

Vitor Hugo da Silva  
Contador CRC/SC 025.446/O-9

Nivaldo Rizzotto Segundo  
Diretor Presidente

**CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

Araranguá - SC

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO**  
(Valores Expressos em Reais)

	Períodos	
	01/jan/2021	01/jan/2020
	a	a
	31/dez/2021	31/dez/2020
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>43.871,71</b>	<b>(91.905,44)</b>
Prejuízo do exercício	(954.956,93)	(1.056.429,55)
<b>Ajustado por:</b>		
Depreciação do período	1.283.212,18	1.322.514,84
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>		
Redução (Aumento) de Clientes	(582.551,26)	476.198,23
Redução (Aumento) de Adiantamento a fornecedores	(6.601,85)	196,90
Redução (Aumento) de Tributos e contribuições a compensar	(809,88)	2.745,36
Redução (Aumento) de Estoques	(275.372,99)	-
Redução (Aumento) de Bens destinados a venda	-	(52.261,99)
Redução (Aumento) de Despesas de exercícios seguintes	(1.556,66)	358,39
Aumento (Redução) de Fornecedores	162.608,08	6.464,67
Aumento (Redução) de cobranças a repassar	454.410,31	(636.614,34)
Aumento (Redução) de Obrigações trabalhistas e previdenciárias	(15.464,07)	2.310,00
Aumento (Redução) de Obrigações tributárias	(1.278,55)	(19.893,26)
Aumento (Redução) de Adiantamentos de clientes	957,70	(37.641,30)
Aumento (Redução) de Provisões trabalhistas e encargos	(1.991,43)	26.227,96
Aumento (Redução) de Outras contas a pagar	(35.465,08)	(75.575,82)
Aumento (Redução) de Tributos diferidos passivos	-	(9.337,64)
Aumento (Redução) de Receitas diferidas	18.732,14	(41.167,89)
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(388.708,47)</b>	<b>(40.293,83)</b>
Baixa de Empréstimos	(18.135,62)	(19.700,98)
Aquisições de Investimentos	(224,63)	(103,80)
Aquisições de Imobilizado	(370.348,22)	(20.489,05)
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>699.001,77</b>	<b>650.217,97</b>
Aumento (Redução) de Empréstimos e financiamentos	330.294,36	(427.033,68)
Integralização de capital social	127.912,15	472.516,40
Recebimento de Adto p/ fut. aum. capital social	118.743,74	225.901,25
Constituição de Reserva de capital	122.051,52	378.834,00
<b>VARIAÇÕES NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>354.165,01</b>	<b>518.018,70</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	772.375,63	254.356,93
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.126.540,64	772.375,63

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis)

Vitor Hugo da Silva  
Contador CRC/SC 025.446/O-9

Nivaldo Rizzotto Segundo  
Diretor Presidente

## **CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A**

Araranguá - SC

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021.**

(Valores expressos em reais)

#### **NOTA 01 - CONTEXTO OPERACIONAL**

A companhia CENTER FÁBRICAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/A, pessoa jurídica de direito privado, iniciou suas atividades em 09/01/2012, e tem como objetivo social a gestão de imóveis próprios, administração de shopping centers, administração de condomínios prediais, compra e venda de imóveis próprios, administração de crédito e cobrança extrajudicial, exploração de estacionamento para veículos, restaurantes e similares, comércio varejista de livros, artigos de armarinho, papelaria, brinquedos, jornais, revistas, etc.

A companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, estabelecida no Brasil, à Avenida Sete de Setembro, nº 705, térreo sala 114 e 1º andar sala 115, bairro Cidade Alta, no município de Araranguá/SC.

A emissão das demonstrações contábeis foi aprovada pela Administração da Companhia em 21 de março de 2022.

#### **NOTA 02 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

##### **A) BASE DE PREPARAÇÃO**

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários, observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária (Lei nº 6.404/76) que incluem os dispositivos introduzidos, pela Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007 e Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, assim como a NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, exceto quando a Seção 17. Tais dispositivos tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo “*Internacional Accounting Standard Board – IASB*”.

##### **B) BASE DE MENSURAÇÃO**

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico.

##### **C) MOEDA FUNCIONAL**

A Administração da Companhia definiu que sua moeda funcional é o Real de acordo com as normas descritas na Seção 30 da NBC TG 1000 (R1).

#### **D) ESTIMATIVAS CONTÁBEIS**

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor residual do ativo imobilizado e intangível e provisões trabalhistas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

#### **E) AJUSTE A VALOR PRESENTE**

Quando aplicável, os valores sujeitos a tal ajuste são convertidos ao valor presente em contrapartida do resultado do exercício, obedecendo ao disposto na Seção 27 da NBC TG 1000 (R1).

### **NOTA 03 – PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS**

Dentre os principais procedimentos adotados para a elaboração das demonstrações contábeis, destacam-se:

#### **A) INSTRUMENTOS FINANCEIROS NÃO DERIVATIVOS**

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados / negociados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia reverte o registro de um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Passivos financeiros são baixados quando as suas obrigações contratuais são liquidadas.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial somente quando a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Companhia possui os seguintes ativos e passivos financeiros não derivativos:

**CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:** abrangem saldos de caixa e depósitos a vista, aplicações financeiras de liquidez imediata, cujos rendimentos são apropriados até a data do balanço.

**RECEBÍVEIS:** são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis e, subsequentemente, quando aplicável, mensuradas pelo custo amortizado com o uso de taxa de juros efetiva. Abrange o saldo de clientes e empréstimos.

**EXIGÍVEIS:** abrangem o saldo a pagar pelas aquisições de bens ou serviços, bem como os valores tomados de financiamentos, reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis e subsequentemente, quando aplicável, mensurados pelo custo amortizado com o uso de taxa de juros efetiva, atualizados pelos encargos correspondentes até a data do balanço.

#### **B) ESTOQUES**

Refere-se a sala comercial de propriedade da Companhia, que foi destinada à venda, conforme determinação de assembleia geral. O custo é determinado pelo método de avaliação de estoque “custo efetivo da sala”, apurado com base na metragem da sala em relação a metragem total da edificação, o qual não supera o preço de mercado. Refere-se também ao estoque de mercadorias da livraria.

#### **C) TRIBUTOS DIFERIDOS ATIVOS**

Tributos ativos relativos a bases fiscais negativas apuradas com base na legislação fiscal vigente, reconhecidos pelos seus valores originais, e que são passíveis de utilização em períodos futuros.

#### **D) ATIVO IMOBILIZADO**

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição, subtraídos do valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela administração. A depreciação é calculada tendo como base as normas estabelecidas pela Receita Federal do Brasil.

#### **E) COBRANÇAS A REPASSAR**

Obrigações contraídas junto a lojistas que atuam no empreendimento, relativas a parcelas de crediário oferecido pelas lojas e que se encontram em cobrança pela Companhia, as quais são reconhecidas pelos seus valores originais.

#### **F) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Os financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação, ou seja, pelo valor recebido incluindo os custos da transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do financiamento de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

#### **G) DEMAIS ATIVOS E PASSIVOS CIRCULANTES E NÃO CIRCULANTES**

Demonstrados por valores de realização / obrigação, conhecidos ou calculáveis, incluindo quando aplicáveis os rendimentos auferidos, os encargos, as variações e correções monetárias incorridas até a data do balanço.

## H) APURAÇÃO DO RESULTADO

O resultado é apurado pelo regime de competência, sendo que para o exercício de 2021, a Companhia optou pela tributação do resultado com base no Lucro Real Anual.

### NOTA 04 - CLIENTES

Valores a receber referentes a créditos a receber oriundos de crediário por serviços de cobrança do Center Shopping, saldos a receber decorrentes de outras atividades operacionais do Shopping, e demais contas a receber.

Descrição	2021	2020
Cientes serviços de cobrança	3.741.217,43	3.171.383,21
Cientes Shopping	525.933,03	548.089,64
Créditos adquiridos a receber	850.094,59	853.104,84
Demais clientes a receber	96.653,10	58.769,20
Provisão para Perdas	(791.669,73)	(791.669,73)
<b>Soma</b>	<b>4.422.228,42</b>	<b>3.839.677,16</b>

### NOTA 05 - EMPRÉSTIMOS

Empréstimos concedidos para a manutenção das atividades do Shopping.

Descrição	2021	2020
Ass. Varejista do Center Fábricas Araranguá	1.055.584,65	1.038.119,84
BKMG Livraria e Papelaria	57.919,18	57.919,18
Outros empréstimos	1.870,81	1.200,00
<b>Soma</b>	<b>1.115.374,64</b>	<b>1.097.239,02</b>

### NOTA 06 – TRIBUTOS DIFERIDOS ATIVOS

Saldo contábil apresenta a seguinte composição:

Descrição	2021	2020
CSLL Diferida (Prejuízo Fiscal)	208.750,01	208.750,01
IRPJ Diferido (Prejuízo Fiscal)	579.861,13	579.861,13
<b>Soma</b>	<b>788.611,14</b>	<b>788.611,14</b>

O saldo de CSLL diferida e IRPJ Diferido referente aos prejuízos fiscais de exercícios anteriores (2016 e 2017) se justifica pela expectativa de realização de resultados positivos tributáveis futuros, conforme Nota Explicativa 13.

## NOTA 07 – ATIVO IMOBILIZADO

Bens de uso da Companhia, onde a seguir é demonstrada a composição do saldo e a movimentação do Ativo Imobilizado para o exercício findo em 31/dez./2021:

Imobilizado	Taxa Anual	2021		2020	
		Bem	Depreciação	Bem	Depreciação
Terrenos	-	731.098,65	-	731.098,65	-
Edificações	4%	21.920.572,01	(5.419.923,11)	21.920.572,01	(4.543.100,56)
Moveis e utensílios	10%	670.495,49	(353.795,01)	573.613,88	(292.325,20)
Computadores e periféricos	20%	3.246.501,39	(310.812,94)	3.224.149,21	(303.571,55)
Máquinas e equipamentos	10%	335.956,07	(2.006.459,16)	331.692,56	(1.681.485,69)
Veículos	20%	54.500,00	(54.499,80)	54.500,00	(46.050,00)
Imobilizado em andamento		244.454,92	-	-	-
<b>Total</b>		<b>27.203.578,53</b>	<b>(8.145.490,02)</b>	<b>26.835.626,31</b>	<b>(6.866.533,00)</b>

Movimentação:

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Aquisições / Depreciação	Baixas	Transf. (+/-)	Saldo em 31/12/2021
<b>Imobilizado</b>	<b>21.269.259,94</b>	<b>(911.004,79)</b>	<b>(0,01)</b>	-	<b>20.358.255,14</b>
<b>Imobilizado em Uso</b>	<b>26.835.626,31</b>	<b>370.348,23</b>	<b>(2.396,01)</b>	-	<b>27.203.578,53</b>
Terrenos	731.098,65	-	-	-	731.098,65
Edificações	21.920.572,01	-	-	-	21.920.572,01
Moveis e utensílios	573.613,88	1.398,00	-	95.483,61	670.495,49
Máquinas e equipamentos	3.224.149,21	22.352,18	-	-	3.246.501,39
Computadores e periféricos	331.692,56	6.659,52	(2.396,01)	-	335.956,07
Veículos	54.500,00	-	-	-	54.500,00
Imobilizado em andamento	-	339.938,53	-	(95.483,61)	244.454,92
<b>Depreciação Acumulada</b>	<b>(6.866.533,00)</b>	<b>(1.281.353,02)</b>	<b>2.396,00</b>	-	<b>(8.145.490,02)</b>
Depreciação acumulada	(6.866.533,00)	(1.281.353,02)	2.396,00	-	(8.145.490,02)

## NOTA 08 – COBRANÇAS A REPASSAR

Refere-se a valores decorrentes de cobrança de clientes do crediário relativos a vendas de lojistas do Center Shopping a serem repassados.

Descrição	2021	2020
Cobranças a Repassar - Saldos Futuros	2.872.193,87	2.473.619,29
Cobranças a Repassar - Saldos Gerados	227.711,45	171.875,72
<b>Soma</b>	<b>3.099.905,32</b>	<b>2.645.495,01</b>

## NOTA 09 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Financiamentos contratados junto às instituições financeiras no Brasil, cujas parcelas reconhecidas como exigibilidades circulantes são as que vencem até 31/Dez/2022, acrescidos de encargos até a data do balanço e são assim identificados:

Instituição Financeira	Tipo	Garantia	Taxa	Vencimento	Saldo
Sicoob Credija	2	2	0,55%a.a.m	dez/27	6.966.825,98
Sicoob Credija	2	1	3,75% a.a.	jun/23	18.605,34
<b>Soma</b>					<b>6.985.431,32</b>

Tipo:

1 – Financiamento

2 – Empréstimo

Garantia:

1 - Aval

2 – Alienação Fiduciária (\*)

(\*) Terreno Matrícula 50.213 com área de 12.853,82m<sup>2</sup>

Edificação com área de 2.081,13m<sup>2</sup> registro (AV.12/50.213)

Edificação em construção no terreno matrícula 50.213

Apresentação do saldo com segregação entre circulante e não circulante:

Instituição Financeira	2021		2020	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Sicoob Credija	1.902.500,00	5.064.325,98	-	6.641.808,65
Sicoob Credija	12.279,96	6.325,38	13.328,31	-
<b>Soma</b>	<b>1.914.779,96</b>	<b>5.070.651,36</b>	<b>13.328,31</b>	<b>6.641.808,65</b>

## NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO

O capital social está representado por 16.365.012 (dezesesseis milhões, trezentas e sessenta e cinco mil e doze) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, estando representado da seguinte forma:

Descrição	2021	2020
Capital Social Subscrito	16.365.012,00	16.365.012,00
Capital Social a Integralizar	(183.399,91)	(311.312,06)
<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>16.181.612,09</b>	<b>16.053.699,94</b>

## NOTA 11 – RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS DE BENS E SERVIÇOS

A composição das receitas é a seguinte:

Descrição	2021	2020
<b>Receita Bruta</b>	<b><u>3.273.903,02</u></b>	<b><u>2.371.855,52</u></b>
Receita com aluguel	1.632.729,05	1.513.601,72
Receita com serviços	718.091,44	630.508,80
Receita com estacionamento	476.389,25	227.745,00
Receita revenda de mercadorias	446.693,28	-
<b>Deduções</b>	<b><u>(519.999,96)</u></b>	<b><u>(263.623,32)</u></b>
COFINS s/vendas e serviços	(205.464,34)	(193.978,18)
PIS s/vendas e serviços	(44.547,22)	(41.843,18)
ISSQN s/serviços	(39.938,95)	(27.801,96)
ICMS s/ vendas	(7.276,61)	-
Devoluções	(222.772,84)	-
<b>Receita líquida de vendas de bens e serviços</b>	<b><u>2.753.903,06</u></b>	<b><u>2.108.232,20</u></b>

## NOTA 12 – DESPESAS FINANCEIRAS

As despesas financeiras referem-se a taxas cobradas pelas instituições financeiras, e relativas a encargos financeiros sobre financiamentos, os quais apresentam a seguinte composição:

Descrição	2021	2020
Tarifas bancárias	77.661,30	56.211,90
Descontos concedidos	15.026,03	7.828,84
Juros financeiros	732.333,92	736.644,95
Juros passivos	4.176,76	8.406,16
Multas	35,55	3.475,06
<b>Soma</b>	<b>829.233,56</b>	<b>812.566,91</b>

## NOTA 13 – RESULTADOS OPERACIONAIS

As receitas operacionais da Companhia referem-se principalmente a receitas de locação, serviços de cobrança e estacionamento. A Companhia possui salas comerciais disponíveis para locação, bem como espaços que também são explorados para fins de locação no interior do Shopping.

Os resultados antes do IRPJ e CSLL da Companhia estão sendo afetados por despesas financeiras relativos a juros sobre financiamentos contraídos para a finalização da construção da edificação do Shopping, bem como equipamentos necessários à operacionalização do Shopping.

Os financiamentos estão sendo liquidados, gerando redução nas despesas com juros sobre financiamentos, conseqüentemente, gerando melhora nos resultados antes do IRPJ e CSLL dos últimos exercícios sociais, conforme segue:

Descrição	2021	2020	2019	2018	2017	Obs
Financiamentos a pagar	6.985.431,32	6.655.136,96	7.082.170,64	8.878.478,46	9.857.288,14	<b>W1</b>
Juros sobre financiamentos	732.333,92	736.644,95	943.920,80	1.120.857,21	1.413.622,30	<b>W2</b>
Receitas com locação e serviços	3.273.903,02	2.371.855,52	3.495.243,40	3.427.568,41	2.080.197,41	<b>W3</b>
Resultado antes IRPJ e CSLL	(980.843,27)	(1.056.429,55)	(814.111,38)	(787.938,28)	(1.161.978,76)	<b>W4</b>

Onde:

**W1** – Os financiamentos se encerrarão em 2027;

**W2** - Juros sobre saldo devedor que vão diminuindo proporcionalmente à redução do saldo devedor;

**W3** – Impacto das receitas no ano de 2020/2021 devido a pandemia do Covid-19, conforme Nota Explicativa nº 15.

**W4** – Estima-se que os resultados passarão a ser positivos a partir de 2024.

A administração atua junto ao mercado imobiliário e de vendas a varejo buscando efetivação das locações das salas e espaços disponíveis, gerando uma melhora nos índices de locação, mantendo expectativa de resultados positivos futuros.

#### NOTA 14 – SEGUROS

A Companhia mantém contratados seguros sobre edificações já construídas, por valores julgados suficientes para a cobertura de eventuais perdas, onde o somatório das coberturas se aproxima de R\$ 26,4 milhões.

#### NOTA 15 – IMPACTOS DA COVID-19

Em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou a infecção Covid-19 como pandemia, alcançando níveis mundiais de infecção humana. A lei federal nº 13.979/20, dispôs acerca das medidas de enfrentamento da emergência em saúde pública, da qual outras normas foram editadas. A Companhia desde março/2020, adota ações com o objetivo de mitigar os eventuais impactos decorrentes dessa epidemia, mediante a adoção de medidas preventivas e mitigatórias, em linha com os direcionamentos estabelecidos pelas autoridades de saúde, relativo à segurança, integridade sanitária de seus Colaboradores e a sustentabilidade de suas operações.

Entre as medidas adotadas pela Companhia, pode-se mencionar: (I) criação de um Grupo de Acompanhamento, visando monitorar e avaliar diariamente a evolução dos impactos da Covid-19 para o devido suporte às ações corporativas adotadas pela empresa; (II) disponibilização de produto antisséptico, com utilização de dispensers em pontos estratégicos; (III) afixação de cartazes de orientação; (IV) manutenção dos ambientes ventilados e com distância segura entre pessoas; (V) o acompanhamento legislativo e decisão acerca dos benefícios governamentais, relativos à carga tributária.

A empresa sofreu impacto direto com a paralisação de suas atividades entre os dias 19/mar./2020 e 21/abr./2020 em virtude de decreto estadual, ocasionando queda nas receitas de cobrança e estacionamento. Também, renegociou valores a receber de contratos de aluguel.

Visando mitigar os efeitos da pandemia, em 2020 foram efetuadas suspensões ou reduções em determinados contratos de trabalho, renegociações de prazos de pagamentos com fornecedores, prestadores de serviços e instituições financeiras.

A Companhia permanece atenta e avaliando os potenciais impactos decorrentes da Covid-19 visando adotar medidas adicionais que se mostrem necessárias. O atendimento aos clientes, a continuidade das operações e a segurança dos colaboradores e clientes são as prioridades da Companhia.

Vitor Hugo da Silva  
Contador CRC/SC 025.446/O-9

Nivaldo Rizzotto Segundo  
Diretor Presidente