

RECIBO DE ENTREGA DE ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL DIGITAL

IDENTIFICAÇÃO DO TITULAR DA ESCRITURAÇÃO

NIRE 31209940501	CNPJ 18.828.090/0001-79	
NOME EMPRESARIAL CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A		

IDENTIFICAÇÃO DA ESCRITURAÇÃO

FORMA DA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL Livro Diário	PERÍODO DA ESCRITURAÇÃO 01/01/2021 a 31/12/2021
NATUREZA DO LIVRO DIÁRIO OFICIAL	NÚMERO DO LIVRO 9
IDENTIFICAÇÃO DO ARQUIVO (HASH) 7D.6C.05.58.2B.E3.C3.F0.4D.6D.A0.65.74.9C.AE.80.84.95.D8.77	

ESTE LIVRO FOI ASSINADO COM OS SEGUINTE CERTIFICADOS DIGITAIS:

QUALIFICAÇÃO DO SIGNATARIO	CPF/CNPJ	NOME	Nº SÉRIE DO CERTIFICADO	VALIDADE	RESPONSÁVEL LEGAL
Contador	90790464691	MONICA MARLEY DUMONT VIEIRA: 90790464691	254119347804386646 4	24/01/2022 a 24/01/2023	Não
Administrador	02587312655	CARLOS EDUARDO DE CARVALHO PEREIRA: 02587312655	254119240837978882 7	17/08/2021 a 17/08/2024	Sim
Procurador	02587312655	CARLOS EDUARDO DE CARVALHO PEREIRA: 02587312655	254119240837978882 7	17/08/2021 a 17/08/2024	Não

NÚMERO DO RECIBO:

7D.6C.05.58.2B.E3.C3.F0.4D.6D.A0.
65.74.9C.AE.80.84.95.D8.77-4

Escrituração recebida via Internet
pelo Agente Receptor SERPRO
em 27/04/2022 às 10:24:33

8A.20.34.F5.BC.29.6E.5F
A8.C8.35.5F.0B.7C.EE.64

Considera-se autenticado o livro contábil a que se refere este recibo, dispensando-se a autenticação de que trata o art. 39 da Lei nº 8.934/1994. Este recibo comprova a autenticação.

BASE LEGAL: Decreto nº 1.800/1996, com a alteração do Decreto nº 8.683/2016, e arts. 39, 39-A, 39-B da Lei nº 8.934/1994 com a alteração da Lei Complementar nº 1247/2014.

TERMOS DE ABERTURA E ENCERRAMENTO



Entidade: CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A
Período da Escrituração: 01/01/2021 a 31/12/2021 CNPJ: 18.828.090/0001-79
Número de Ordem do Livro: 9
Período Selecionado: 01 de Janeiro de 2021 a 31 de Dezembro de 2021

TERMO DE ABERTURA

Nome Empresarial	CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A
NIRE	31209940501
CNPJ	18.828.090/0001-79
Número de Ordem	9
Natureza do Livro	DIÁRIO OFICIAL
Município	Lavras
Data do arquivamento dos atos constitutivos	06/09/2013
Data de arquivamento do ato de conversão de sociedade simples em sociedade empresária	
Data de encerramento do exercício social	31/12/2021
Quantidade total de linhas do arquivo digital	8702

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nome Empresarial	CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A
Natureza do Livro	DIÁRIO OFICIAL
Número de ordem	9
Quantidade total de linhas do arquivo digital	8702
Data de inicio	01/01/2021
Data de término	31/12/2021

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 7D.6C.05.58.2B.E3.C3.F0.4D.6D.A0.65.74.9C.AE.80.84.95.D8.77-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

BALANÇO PATRIMONIAL



Entidade: CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A

Período da Escrituração: 01/01/2021 a 31/12/2021

CNPJ: 18.828.090/0001-79

Número de Ordem do Livro: 9

Período Selecionado: 01 de Janeiro de 2021 a 31 de Dezembro de 2021

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
1 ATIVO		R\$ 17.325.852,52	R\$ 19.491.672,23
1.01 ATIVO CIRCULANTE		R\$ 16.578.519,98	R\$ 16.861.685,60
1.01.01 DISPONIBILIDADES		R\$ 16.060.601,01	R\$ 16.683.257,21
1.01.01.01 CAIXA GERAL		R\$ 6.103,70	R\$ 4.301,34
1.01.01.02 BANCOS C/MOVIMENTO		R\$ 133.766,84	R\$ 334.608,26
1.01.01.03 APLICAÇÕES FINANCEIRAS		R\$ 15.920.730,47	R\$ 16.344.347,61
1.01.01.04 NUMERÁRIOS EM TRÂNSITO		R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.01.02 CLIENTES P/COMPRA DE IMÓVEIS		R\$ 65.860,43	R\$ 166.161,32
1.01.02.01 CLIENTES		R\$ 65.860,43	R\$ 166.161,32
1.01.07 OUTROS CRÉDITOS		R\$ 452.058,54	R\$ 12.267,07
1.01.07.03 IMPOSTOS A RECUPERAR/COMPENSAR		R\$ 2.507,42	R\$ 291,65
1.01.07.06 CRÉDITOS DIVERSOS		R\$ 449.551,12	R\$ 11.975,42
1.02 ATIVO NÃO CIRCULANTE		R\$ 747.332,54	R\$ 2.629.986,63
1.02.01 REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		R\$ 477.285,00	R\$ 0,00
1.02.01.02 EMPRÉSTIMOS C/PESSOAS LIGADAS		R\$ 100,00	R\$ 0,00
1.02.01.05 ADIANT. P/ FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		R\$ 477.185,00	R\$ 0,00
1.02.02 INVESTIMENTOS PERMANENTES		R\$ 41.133,33	R\$ 2.413.828,90
1.02.02.01 PARTICIPAÇÕES PERMAN. EM OUTRAS EMPRESAS		R\$ 41.133,33	R\$ 433.435,44
1.02.02.03 ADIANT. P/ FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		R\$ 0,00	R\$ 956.349,50
1.02.02.05 CRÉDITOS DIVERSOS		R\$ 0,00	R\$ 1.024.043,96
1.02.03 IMOBILIZADO		R\$ 228.914,21	R\$ 216.157,73
1.02.03.04 VEÍCULOS		R\$ 255.128,08	R\$ 255.128,08
(-) 1.02.03.20 () DEPRECIAÇÃO ACUMULADA		R\$ (26.213,87)	R\$ (38.970,35)
2 PASSIVO		R\$ 17.325.852,52	R\$ 19.491.672,23
2.01 PASSIVO CIRCULANTE		R\$ 192.091,51	R\$ 253.590,51
2.01.01 OBRIGAÇÕES A PAGAR		R\$ 192.091,51	R\$ 253.590,51
2.01.01.01 FORNECEDORES		R\$ 30.751,88	R\$ 3.937,85
2.01.01.07 TRIBUTOS S/FATURAMENTO A PAGAR		R\$ 5.527,66	R\$ 15.153,08
2.01.01.09 PROVISÕES		R\$ 7.461,98	R\$ 19.198,97
2.01.01.11 LUCROS A DISTRIBUIR		R\$ 148.349,99	R\$ 215.300,61
2.02 PASSIVO NÃO CIRCULANTE		R\$ 77.781,14	R\$ 0,00
2.02.02 PASSIVO DIFERIDO		R\$ 77.781,14	R\$ 0,00
2.02.02.01 RECEITA DIFERIDA DIVERSAS		R\$ 77.781,14	R\$ 0,00
2.04 PATRIMÔNIO LÍQUIDO		R\$ 17.055.979,87	R\$ 19.238.081,72
2.04.01 CAPITAL SOCIAL		R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
2.04.01.01 CAPITAL SUBSCRITO		R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
2.04.02 ADIANTAMENTO P/FUT.AUMENTO CAPITAL		R\$ 15.719.629,88	R\$ 17.700.879,88
2.04.02.01 ADIANT. P/FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		R\$ 15.719.629,88	R\$ 17.700.879,88
2.04.03 RESERVAS		R\$ 1.335.349,99	R\$ 1.536.201,84
2.04.03.02 RESERVAS DE LUCROS		R\$ 1.335.349,99	R\$ 1.536.201,84
2.04.04 LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS		R\$ 0,00	R\$ 0,00
2.04.04.01 LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS		R\$ 0,00	R\$ 0,00
2.04.05 LUCROS/PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO		R\$ 0,00	R\$ 0,00
2.04.05.01 LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		R\$ 0,00	R\$ 0,00

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 7D.6C.05.58.2B.E3.C3.F0.4D.6D.A0.65.74.9C.AE.80.84.95.D8.77-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO



Entidade: CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A

Período da Escrituração: 01/01/2021 a 31/12/2021

CNPJ: 18.828.090/0001-79

Número de Ordem do Livro: 9

Período Selecionado: 01 de Janeiro de 2021 a 31 de Dezembro de 2021

Descrição	Nota	Saldo anterior	Saldo atual
3 RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		R\$ 726.714,93	R\$ 267.802,47
3.01 RESULT. LÍQ. DO PERÍODO ANTES DO IR/CSLL		R\$ 926.147,52	R\$ 410.558,92
3.01.01 RECEITA LÍQUIDA		R\$ 562.237,99	R\$ 585.618,96
3.01.01.01 RECEITA BRUTA		R\$ 583.537,15	R\$ 608.190,76
(-) 3.01.01.02 () DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		R\$ (21.299,16)	R\$ (22.571,80)
(-) 3.01.02 CUSTOS/DESPESAS DOS BENS/SERV. VENDIDOS		R\$ (105.032,82)	R\$ (151.961,12)
(-) 3.01.02.03 OUTROS CUSTOS/DESPESAS DIRETAS		R\$ (35.271,43)	R\$ (42.009,68)
(-) 3.01.02.04 DESPESAS COMERCIAIS		R\$ 0,00	R\$ (5.000,00)
(-) 3.01.02.05 DESPESAS TRIBUTÁRIAS		R\$ (12.893,56)	R\$ (5.945,48)
(-) 3.01.02.06 DEPRECIAÇÃO/AMORTIZAÇÃO		R\$ (12.756,48)	R\$ (12.756,48)
(-) 3.01.02.07 OUTROS CUSTOS/DESPESAS GERAIS		R\$ (44.111,35)	R\$ (86.249,48)
(-) 3.01.03 RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO		R\$ 468.942,35	R\$ (23.098,92)
3.01.03.01 RECEITA FINANCEIRA		R\$ 471.735,60	R\$ 423.076,61
(-) 3.01.03.02 DESPESAS FINANCEIRAS		R\$ (2.793,25)	R\$ (446.175,53)
(-) 3.02 PROVISÃO P/IMP. DE RENDA E CONT. SOCIAL		R\$ (199.432,59)	R\$ (142.756,45)
(-) 3.02.01 PROVISÃO PARA IRPJ E CSLL		R\$ (199.432,59)	R\$ (142.756,45)
(-) 3.02.01.01 PROVISÃO PARA IRPJ E CSLL		R\$ (199.432,59)	R\$ (142.756,45)

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 7D.6C.05.58.2B.E3.C3.F0.4D.6D.A0.65.74.9C.AE.80.84.95.D8.77-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



Entidade: CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A

Período da Escrituração: 01/01/2021 a 31/12/2021

CNP 18.828.090/0001-79

Número de Ordem do Livro: 9

Período Selecionado: 01 de Janeiro de 2021 a 31 de Dezembro de 2021

Histórico	Código de Aglutinação das Contas de Patrimônio Líquido				Total (R\$)
	Capital Realizado (R\$)	Adiantamento para Futuro Aumento do Capital Social (R\$)	Reserva de Lucros (R\$)	Lucros ou Prejuízos Acumulados (R\$)	
Saldo Inicial em 01.01.2021	1.000,00	15.719.629,88	1.335.349,99	0,00	17.055.979,87
Adiant. P/Futuro Aumento de Capital		1.981.250,00			1.981.250,00
Transf. para Reserva de Lucros				(-)200.851,85	(-)200.851,85
Transf. para distribuição de Dividendos aos Acionistas				(-)66.950,62	(-)66.950,62
Lucro/Prejuízo Líquido do Período				267.802,47	267.802,47
Reserva Lucros a realizar			200.851,85		200.851,85
Saldo Final em 31.12.2021	1.000,00	17.700.879,88	1.536.201,84	0,00	19.238.081,72
Notas					

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número 7D.6C.05.58.2B.E3.C3.F0.4D.6D.A0.65.74.9C.AE.80.84.95.D8.77-4, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

CAP Administração de Imóveis S/A - CNPJ 18.828.090/0001-79
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
PERÍODO JANEIRO/2021 A DEZEMBRO/2021

Atividades operacionais	2.021	2.020
Lucro Líquido do exercício	267.802	726.715
Equivalência Patrimonial Negativa	84.883	42.675
Depreciação e amortização	12.756	12.756
	365.442	782.147
Redução (aumento) nas contas do ativo		
Contas a receber de clientes - Circulante	(100.301)	(65.860)
Outros créditos	439.791	(445.275)
	339.491	(511.136)
(Redução) aumento nas contas do passivo		
Fornecedores	(26.814)	(41.517)
Imposto de renda, contribuição social e outros	21.362	(24.829)
Resultado Diferido	(77.781)	77.781
	(83.233)	11.435
	256.258	(499.701)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	621.700	282.445
Atividades de investimento		
Adiant. p/Futuro Aumento de Capital	(956.350)	(386.500)
Recebimento de Aplicações Financeiras	(1.447.661)	(7.961.603)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(2.404.011)	(8.348.103)
Atividades de financiamento		
Adiant. p/Futuro Aumento de Capital	1.981.250	8.029.866
Concessão de empréstimos	100	(100)
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	1.981.350	8.029.766
Efeitos em caixa e equivalentes	199.039	(35.892)
Saldo inicial de caixa e equivalentes	139.871	175.763
Saldo final de caixa e equivalentes	338.910	139.871

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cap Administração de Imóveis S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Cap Administração de Imóveis S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede no município de Lavras, estado de Minas Gerais, constituída em 04 de julho de 2013, cuja atividade exclusiva é Gestão e administração da propriedade imobiliária, aluguel de imóveis próprios e compra e venda de imóveis próprios.

2. Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações financeiras são inerentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão sendo apresentadas em Reais (R\$).

As demonstrações financeiras apresentadas foram elaboradas com observância às disposições da Lei 6.404/76 e suas alterações, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CPC), as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetem os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

3. Principais práticas contábeis

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Tributação

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), com base no lucro presumido e os impostos PIS e COFINS pelo regime cumulativo, sendo as alíquotas 0,65% e 3,0% respectivamente.

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos montantes nos quais eles serão liquidados considerando a data de cada balanço, incluindo juros provisionados e variações monetárias de acordo com as condições contratuais.

São classificados como passivo circulante quando estiver mantido essencialmente com finalidade de ser negociado ou deve ser liquidado no período de até doze meses após a data do balanço.

A seguir são demonstrados os principais ativos e passivos financeiros da Companhia:

Nota Explicativa 1:

Caixa e equivalentes de caixa

Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC –TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.376/11 (NBC TG 26) – Apresentação Demonstrações Contábeis, os valores contabilizados neste sub-grupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de

liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

Nota Explicativa 2:

Aplicações de Liquidez Imediata

As aplicações financeiras estão demonstradas pelos valores originais aplicados, acrescidos dos rendimentos pró-rata até a data do balanço. Os saldos representam aplicações em: (i) fundos de investimentos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa e variável; (ii) aplicação em CDB.

Nota Explicativa 3:

Ativos circulantes e não circulantes – Contas a Receber de Clientes

O contas a receber de clientes são registradas pelo valor registrado nos contratos de alugueis, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas.

Nota Explicativa 4:

Participação Permanentes em Outras coligadas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional. O acréscimo no exercício de 2021, foi decorrente de novos investimentos em empresas controladas.

Nota Explicativa 5:

Imobilizado

Os itens do imobilizado estão registrados ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado. Atualmente esse grupo é representado apenas pela conta contábil “Veículos”, com sua depreciação em 5 anos. No exercício de 2021 não ocorreu nenhum investimento no Imobilizado.

Nota Explicativa 6:

Fornecedores

Refere-se principalmente a valores a pagar por conta de serviços, materiais e equipamentos relacionados a obras do empreendimento.

Nota Explicativa 7:

Lucros a Distribuir

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos aos acionistas, após a constituição das Reservas de Lucros, aprovadas na AGO. No exercício de 2021, não foram pagos dividendos aos acionistas.

Nota Explicativa 8:

Capital social

O capital social subscrito é representado por 1.000 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 1.000,00.

Nota Explicativa 9:

AFAC – Adiant. p/Futuro Aum. Capital

Nesta conta estão registrados os recursos recebidos até o final do exercício de 2021, a título de investimentos destinados à expansão das atividades da empresa.

Nota Explicativa 10:

Reservas de Lucros

Reserva Legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

Reserva de Lucros a Realizar

A constituição da reserva de lucros a realizar é constituída com o objetivo de evidenciar a parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de seu reconhecimento na escrita contábil. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 201 mil reais.

Nota Explicativa 11:

Receita de Aluguéis

A totalidade da receita advém dos aluguéis de imóveis.

Nota Explicativa 12:

Resultado Financeiro

O resultado positivo financeiro, é em decorrência das aplicações em Fundo de Investimentos em Renda Fixa, Variável e CDB's.

Nota Explicativa 13:

Resultado do Exercício

No exercício de 2021 o resultado do exercício foi de R\$ 268 mil reais, enquanto em 2020 foi de R\$ 727 mil reais. O decréscimo foi de 63,1% em comparação ao período anterior, principalmente em decorrência de prejuízos nas aplicações financeiras.

SITUAÇÃO DO ARQUIVO DA ESCRITURAÇÃO



Nome Empresarial: CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S/A

CNPJ: 18.828.090/0001-79 **Nire:** 31209940501 **Scp:**

Período da Escrituração: 01/01/2021 a 31/12/2021

Forma de Escrituração Contábil: Livro Diário

Natureza do Livro: DIÁRIO OFICIAL

Identificação do arquivo(hash): 7D.6C.05.58.2B.E3.C3.F0.4D.6D.A0.65.74.9C.AE.80.84.95.D8.77-

Consulta Realizada em: 27/04/2022 07:27:25

Resultado da Verificação

A escrituração visualizada é a mesma que se encontra na base de dados do SPED.

Situação Atual

Escrituração com NIRE AUTENTICADA

A escrituração encontra-se na base de dados do Sped e considera-se autenticada nos termos do Decreto nº 1.800/1996, com a alteração dada pelo Decreto nº 8.683/2016. O recibo de entrega constitui a comprovação da autenticação, nos termos do art. 39-B da Lei nº 8.934/1994, sendo dispensada qualquer outra autenticação (art.39-A da Lei nº 8.934/1994).