

Ceafloor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

(19) 3800-5580

✉ contato@ceafloor.com.br

🌐 www.ceafloor.com.br



## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis de 31.12.2024

### 1. Contexto Operacional

A Ceafloor S/A, sociedade anônima de capital fechado, tem por objeto: a locação de imóveis próprios, podendo alugar ou ceder à posse de seu espaço para instalação de estabelecimentos de caráter comercial e lojas para que seus locatários ou cessionários, comerciantes de fato e de direito, possam promover as suas atividades. O prazo de duração da sociedade é por tempo indeterminado. A empresa foi constituída em 26 de abril de 2011, conforme Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 02 de junho de 2011.

### 2. Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas nas normas e pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e demais entidades regulatórias contábeis (CFC e IBRACON).

### 3. Principais Práticas Contábeis

A partir de 1º de janeiro de 2008, com adoção inicial da Lei nº 11.638/2007 e da Medida Provisória nº 449/2008 convertida em Lei nº 11.941/2009, como parte do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas internacionais de contabilidade, a CEAFLOOR S/A demonstra que não houve ajustes com impacto em suas demonstrações contábeis.

A empresa atualmente está enquadrada no lucro presumido.

**3.1. Ativo circulante:** são demonstrados ao valor original de custo, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e remunerações auferidos até a data-base das demonstrações contábeis.

Composição de Bancos e Aplicações de Liquidez Imediata		
Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Bancos	30.468,13	2,00
Aplicações de Liquidez Imediata	140.028,71	4.214.184,59
<b>Totais</b>	<b>170.496,84</b>	<b>4.214.186,59</b>

Composição de Outros Créditos		
Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Contas a Receber <sup>1</sup>	2.160.895,70	1.992.999,73
Adiantamento a fornecedores <sup>2</sup>	106.065,30	111.504,20
Construtora P.H. Ltda. <sup>3</sup>	4.634,66	00,00
Açovia Ltda. <sup>4</sup>	535.714,29	535.714,29
Pre Moldados Tulipa Ltda <sup>5</sup>	00,00	200.000,00
Tributos a Recuperar/Compensar <sup>6</sup>	34.092,75	34.092,75
<b>Totais</b>	<b>2.841.402,70</b>	<b>2.674.310,97</b>

1 - refere-se a locação dos boxes e despesas rateadas a receber;

**Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46**

**Endereço:** Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

**Jaguariúna-SP**

**CEP: 13916-875**

**(19) 3800-5580**

**✉ contato@ceaflor.com.br**

**🌐 www.ceaflor.com.br**



2 - refere-se a adiantamentos advocatícios para liquidação de pendências jurídicas na área nova e outros fornecedores;

3 - refere-se a Contrato de Empreitada de Construção Civil, finalizado no exercício de 2024;

4 - refere-se a Contrato de Fabricação e Montagem da Cobertura;

5 - refere-se a Contrato de Empreitada de Construção Civil;

6 - refere-se a créditos fiscais recuperáveis.

**3.2. Despesas Pagas Antecipadamente:** o montante de R\$ 237.573,60 se refere a juros financeiros e prêmios de seguros a serem apropriados em períodos seguintes.

Despesas Pagas Antecipadamente		
Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Seguro a apropriar <sup>1</sup>	1.771,00	1.004,24
IPTU a apropriar <sup>2</sup>	00,00	00,00
Juros a apropriar - Desenvolve/SP CP <sup>3</sup>	172.299,76	401.352,21
Juros a apropriar - Sicredi C 20720127-3 <sup>4</sup>	63.502,84	158.882,04
Prêmio de Seguro - Liberty Seguros <sup>5</sup>	0,00	2.735,73
<b>Totais</b>	<b>237.573,60</b>	<b>1.358.674,27</b>

1 - refere-se a Seguro a apropriar apólice nº 5177202312311556037;

2 - refere-se a IPTU quitado em 2024;

3 - refere-se a juros apropriar sobre empréstimo desenvolve/SP CP – compra de terreno;

4 - refere-se a Juros sobre contrato Sicredi C/20720127-3;

5 - refere-se a Prêmio de Seguro do sistema fotovoltaica.

**3.3. Permanente:** o imobilizado está demonstrado pelo valor original de aquisição ou formação e, ajustado ao valor de mercado quando for o caso, deduzido pela depreciação acumulada, observando-se as taxas admitidas pela legislação vigente.

**3.3.1. Obras em Andamento:** se refere a obras em construção da "Fase 4", que teve início em 2023 e foi concluída em 31/05/2024, sobre o saldo de 31/12/2024 no montante de R\$ 12.899.801,41.

**3.3.2. Depreciação Edifício Prédio I e II:** se refere à depreciação em 2024 do prédio I e II que foi definida junto à diretoria do CEAFLOR a alíquota de 2% ao ano.

**3.4. Passivo Circulante:** são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos ou atualizações monetárias incorridas dentro do período de competência e, liquidáveis durante o ciclo operacional normal da sociedade.

Composição do Passivo Circulante		
Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Empréstimos Nacionais <sup>1</sup>	293.786,28	2.059.542,48
Fornecedores Nacionais <sup>2</sup>	736.382,86	1.252.157,02
Obrigações Fiscais/Sociais <sup>3</sup>	851.174,09	878.378,32
Contas a Pagar <sup>4</sup>	972.243,76	959.558,05
Seguros a Pagar <sup>5</sup>	1.239,70	1.004,32

**Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46**

**Endereço:** Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

**Jaguariúna-SP**

**CEP:** 13916-875

**(19) 3800-5580**

**✉ contato@ceaflor.com.br**

**🌐 www.ceaflor.com.br**



<b>Totais</b>	<b>2.854.826,69</b>	<b>5.150.640,19</b>
---------------	---------------------	---------------------

- 1 - refere-se ao empréstimo da Desenvolve-SP, Sicredi e Bradesco;
- 2 - refere-se aos fornecedores de materiais e/ou serviços para obras e atividades da empresa;
- 3 - refere-se a tributos federais, municipais e encargos trabalhistas, foi reconhecido Taxa de funcionamento do exercício anterior e efetuado parcelamento a vencer em 2025;
- 4 - refere-se a Contrato de Fabricação e Montagem da Cobertura;
- 5 - refere-se a seguro patrimonial a pagar.

**3.5. Passivo Não Circulante:** compõe-se da Cédula de Crédito Bancário com recursos do BNDES contratado em 27/01/2017 junto ao Desenvolve SP - Agência de Desenvolvimento Paulista com vencimento final em 15/03/2027 e as parcelas de longo prazo do contrato nº C20720127-3 junto ao SICREDI.

**3.6. Capital Social:** na AGO de 20/05/2023 foi integralizado o montante total de R\$ 6.009.000,00 valor esse oriundo da Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada - R\$ 1.886.295,41; Reserva de Capital – Ações Fase Ampliada = R\$ 3.061.198,33 e Reserva de Capital – Futuro Aumento de Capital = R\$ 1.061.506,26; passando o novo Capital Social a ser de R\$ 62.763.000,00.

**3.7. Reservas de Capital:** tiveram o seu saldo de 2023 integralizado em capital social, conforme o item 3.6, ficando o saldo de R\$ 6.208.863,38 na conta Reserva de Capital – Futuro Aumento de Capital. Em 2024 foram constituídas novas reservas no valor de R\$ 16.587.245,52, divididos em: Reserva para futuro aumento de capital = R\$ 6.208.863,38; Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada = R\$ 48.810,00 e Reserva de Capital Ações Tipo 2 = R\$ 10.102.929,44.

<b>Composição do Passivo Circulante</b>		
<b>Descrição</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Reserva para Futuro Aumento de Capital <sup>1</sup>	6.208.863,38	18.698,23
Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada <sup>2</sup>	48.810,00	00,00
Reserva de Capital - Ações Fase Ampliada <sup>3</sup>	00,00	00,00
Reserva de Capital Ações Tipo 2 <sup>4</sup>	10.329.572,14	10.102.929,44
<b>Totais</b>	<b>16.587.245,52</b>	<b>10.121.627,67</b>

- 1 - refere-se Reserva de Capital - Futuro Aumento de Capital;
- 2 - refere-se Reserva de Capital - Boxes Fase Ampliada;
- 3 - refere-se Reserva de Capital - Ações Fase Ampliada;
- 4 - refere-se à futura obra, os acionistas terão direito a distribuição de lucros somente depois de concluir a obra.

**3.8. Reserva legal:** foi constituída no valor de R\$ 498.016,12 (5% sobre o lucro apurado em 2024).

**3.9. Ações em Tesouraria:** composta por recompra de ações dos acionistas que se retiraram da sociedade, para manter sob a custódia da Ceaflor S/A.

**3.10. Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL:** Nas Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, com relação aos "Ajustes de Exercícios Anteriores", os quais corresponderam a (R\$ 616.458,33) do saldo final da DMPL de 2024, corresponde a atualização da conta capital – Sicredi e Prêmio de

CEAFLOR S.A.

**Ceaflor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46**

**Endereço:** Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

**Jaguariúna-SP**

**CEP:** 13916-875

**(19) 3800-5580**

**✉ contato@ceaflor.com.br**

**🌐 www.ceaflor.com.br**



seguro recebido. O resultado do exercício de 2024 e de R\$ 9.960.322,22 sendo utilizado do saldo 5% para reserva legal o que corresponde R\$498.016,11 resultando no saldo final do lucro do exercício de 2024 no valor de R\$ 9.462.306,10.

- 3.11. Despesas financeiras:** os valores contabilizados como “descontos concedidos” referem-se ao desconto concedido aos locatários no pagamento do aluguel. A conta “juros s/ empréstimos e financiamento” são os valores dos juros apropriados dos financiamentos junto aos bancos Bradesco, Sicredi e Desenvolve SP. “Juros passivos - aquisição terreno” referem-se aos juros sobre as parcelas pagas em 2024 do terreno com matrícula 13.116.
- 3.12. PIS-PASEP e COFINS:** foram constituídas provisões a alíquota de 0,65% para PIS-PASEP e 3% para COFINS.
- 3.13. Imposto de Renda e Contribuição Social:** a provisão para imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10%, quando aplicável. A provisão para contribuição social é calculada sobre o lucro tributável, considerando a alíquota de 9%.
- 3.14. Receitas Operacionais:** receitas de aluguéis sobre locação dos boxes referente a 2024.
- 3.15.** A Administração da Entidade declara de forma explícita e sem reservas, que as Demonstrações Financeiras estão em conformidade com a regulamentação emanada do Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), bem como, que é responsável pelo conteúdo dos documentos contidos neste arquivo, e por consequência, pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotada no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções. A autorização para emissão dessas demonstrações contábeis foi concedida pelo Administrador da empresa em 26 de janeiro de 2025.

#### **4. Contingências**

- 4.1.** As declarações de renda dos últimos cinco exercícios sociais estão sujeitas a revisão e aprovação pelas autoridades fiscais. Outros impostos e contribuições estão também sujeitos a revisão e aprovação pelos órgãos competentes, por períodos variáveis de tempo.

#### **5. Prestação de Outros Serviços e Política de Independência do Auditor**

- 5.1.** Informamos que a empresa contratada para auditoria das demonstrações financeiras da Sociedade não prestou no período outros serviços que não sejam de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho e nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover o interesse deste.

CEAFLORESA

Ceafloor S/A – CNPJ: 13.820.784/0001-46

Endereço: Rod Prefeito Aziz Lian (SP 107), km 29,3 – Borda da Mata

Jaguariúna-SP

CEP: 13916-875

(19) 3800-5580 ✉ contato@ceafloor.com.br 🌐 www.ceafloor.com.br



**6. Eventos subsequentes à data do balanço**

- 6.1. Até a emissão dessas notas explicativas e das demonstrações financeiras, não ocorreram fatos relevantes que merecessem comentários e/ou evidenciação.

**ANTONIO CARLOS RODRIGUES**

DIRETOR EXECUTIVO E

PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**OLGA YOSHIKO KAMAKAWA**

Contadora

CT CRC: 1SP074155/O-1