

RELATÓRIO DA DIRETORIA SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Colombo, 29 de abril de 2022.

CATTALINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Astorga, 1290 - Guaraituba

COLOMBO -PR

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas:

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias vigentes, apresentamos e submetemos a apreciação de V.Sas. O Balanço Patrimonial as Demonstrações do Resultado do Exercício, das Mutações do Patrimônio Líquido, as Demonstrações dos Fluxos de Caixas e Notas Explicativas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Expressamos nossos agradecimentos a todos aqueles que participaram ativamente no desenvolvimento da companhia durante o ano de 2021.

Permanecemos ao inteiro dispor de V. S.a.s., para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente

Rosanna Cattalini
CPF. 609.021.599-68
Presidente

CATTALINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

CNPJ 15.473.038/0001-59

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO 2021

(Valores expressos em reais)

ATIVO				PASSIVO			
	N.E	2021	2020		N.E	2021	2020
CIRCULANTE		17.556.679	18.927.772	CIRCULANTE		130.527	137.188
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	17.763	268.870	Fornecedores	12	688	1.435
Estoques de Imóveis	6	17.534.002	18.654.002	Obrigações Sociais	13	19.494	17.871
Adiantamento a Fornecedores		4.800	4.800	Obrigações Tributárias	14	18.845	115.203
Despesas do Exercício Seguinte		99	99	Antecipação de Clientes		91.500	2.680
Impostos a Recuperar		15	-				
NÃO CIRCULANTE		30.884.064	29.488.808				
Direitos a Receber	7	3.410.665	2.012.947	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	15	48.310.216	48.279.391
Direitos sobre Cessão Imóveis	7	12.027.484	12.027.484	Capital Social		11.438.721	11.438.721
Propriedades para Investimentos	8	15.406.466	15.406.466	Reserva de Capital		27.778.607	27.778.607
				Reserva Legal		493.842	492.301
IMOBILIZADO				Reservas de Lucros		8.599.046	8.569.763
Bens Móveis	9	24.625	24.625				
Veículos	9	30.000	30.000	Total do Passivo		48.440.743	48.416.579
(-) Depreciação	10	(19.131)	(16.668)				
Total do Imobilizado		35.494	37.957				
INTANGÍVEL							
Marcas e Patentes	11	3.955	3.955				
Total do Ativo		48.440.743	48.416.579				

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

(valores expressos em reais)

	2021	2020
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.809.874	2.400.211
Custo Operacional	(1.120.000)	(1.596.248)
LUCRO BRUTO	689.874	803.962
RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas Administrativas	(565.690)	(672.961)
Outras Despesas Operacionais	-	(76.318)
Receitas Financeiras	259	3.451
Despesas Financeiras	(3.858)	(7.903)
Total Despesas	(569.289)	(753.731)
RESULTADO OPERACIONAL	120.586	50.232
RECEITA NÃO OPERACIONAL		
Receitas Não Operacionais		
Provisão para Imposto de Renda	(56.828)	(68.413)
Provisão para Contribuição Social	(32.933)	(39.537)
TOTAL NÃO OPERACIONAL	(89.761)	(107.949)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	30.825	(57.718)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

(valores expressos em milhares de reais)

	2021	2020
1. Resultado Líquido do Período	(30.825)	57.718
Parcela atribuída aos acionistas controladores	(30.825)	57.718
Parcela atribuída aos não controladores	-	-
2. Outros Resultados Abrangentes		
Resultado Abrangente do Período	(30.825)	57.718
Parcela atribuída aos acionistas controladores	(30.825)	57.718
Parcela atribuída aos não controladores	-	-

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

(valores expressos em reais)

	2021	2020
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do Exercício	30.825	(57.718)
Depreciação/Amortização	2.463	2.463
LUCRO OPERACIONAL	33.287	(55.255)
Estoques	1.124.500	5.718.864
Redução Adiantamentos Diversos	-	(4.800)
Aumento de Tributos a Recuperar	(15)	81
Redução de Despesas Exercício Seguinte	-	(99)
Direitos a Receber de Pessoas Ligadas	(1.402.219)	(1.298.711)
Redução de Investimentos	-	(4.053.176)
Aumento/Pagamentos a Fornecedores	(747)	1.435
Obrigações Trabalhistas	1.623	6.430
Obrigações Tributárias	(96.358)	96.552
Antecipação de Clientes	88.820	(597)
Fluxo de Caixa Operacional Líquido	(251.107)	410.724
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Intangível		
Propriedades para Investimento	-	(149.399)
Pagamentos de Empréstimos	-	-
Fluxo de Caixa Atividades de Investimentos	-	(149.399)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Distribuição de Lucros	-	-
Fluxo de Caixa Atividades de Financiamento	-	-
CAIXA GERAL	(251.107)	261.325
Saldo Inicial de Caixa e Equival. de Caixa	268.870	7.545
Saldo Final de Caixa e Equival. de Caixa	17.763	268.870

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(valores expressos em reais)

	Capital Social	Reservas	Reserva	Reserva	TOTAL
	Social	de Capitais	Legal	de Lucros	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	11.438.721	27.778.607	486.349	8.633.432	48.337.109
Resultado do Exercício				-	-
Constituição Reserva Legal			5.952	-	5.952
Transferência para Reserva				(63.669)	(63.669)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	11.438.721	27.778.607	492.301	8.569.763	48.279.391
Resultado do Exercício					-
Constituição Reserva Legal			1.514		1.514
Transferência para Reserva				29.284	29.284
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	11.438.721	27.778.607	493.815	8.599.047	48.310.189

NOTAS EXPLICATIVAS

ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Cattalini Empreendimentos Imobiliários é uma sociedade anônima de capital fechado que tem por objeto social a venda, incorporação, administração, e locação de imóveis próprios e participações em outras sociedades.

NOTA 2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Base de Preparação: As Demonstrações Financeiras foram elaboradas de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com a legislação societária brasileira em especial a Lei nº 6.404/76 que rege as sociedades por ações. Estão adequadas, ainda, ao que estabelece a Lei 12.973/2014 e as interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e as Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade. As notas explicativas são apresentadas, de forma sistemática. Cada item possui referência cruzada entre demonstrações contábeis, e a respectiva informação apresentada nas notas explicativas, de acordo com o Item 113 da NBC TG 26 (R5))

A preparação das Demonstrações Financeiras requer que a administração da companhia faça estimativas e premissas. Eventualmente o resultado dessas informações podem afetar a aplicação de políticas

contábeis e os valores citados nas referidas demonstrações. Assim sendo, os resultados reais poderão divergir das respectivas estimativas, em vista de que estimativas e premissas são baseadas na experiência histórica e em outros fatores.

NOTA 3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1) Apuração do resultado - O resultado é apurado em conformidade com o regime de competência de exercício. As receitas operacionais são reconhecidas na data do crédito em conta corrente. A receita com a venda de imóveis é reconhecida dentro do mês em que ocorre a operação. Quando se trata de venda a prazo o reconhecimento é efetuado na medida em que as prestações forem sendo realizadas ou na data de assinatura da escritura definitiva. Quando o pagamento é efetuado a vista, considera-se que no ato de assinatura da escritura definitiva, os riscos e benefícios são transferidos aos compradores. As receitas são mensuradas pelo valor justo da contrapartida dos recebimentos; não são deduzidas do valor bruto quaisquer estimativas de perdas.

3.2) Caixa e equivalentes de caixa – são considerados como equivalente de caixa os valores, os depósitos à vista e conta corrente bancária e as aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco mínimo de perda de valor.

3.3) Partes relacionadas – As transações entre partes relacionadas realizadas com pessoas físicas ou jurídicas, são reconhecidas nas demonstrações financeiras pelo valor original dos débitos e/ou créditos vinculadas a operações de investimentos, aportes de capitais, créditos de dividendos, reinvestimentos e custeio.

3.4) Imobilizado - O Ativo Imobilizado é formado pelo conjunto de bens necessários à manutenção das atividades da empresa, caracterizadamente de forma tangível, abrange, também, os custos das benfeitorias agregadas, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à companhia os benefícios, os riscos e o controle desses bens.

3.5) Imóveis em estoques – Como definido no Pronunciamento Técnico CPC 16, os estoques são ativos para venda no curso normal dos negócios da Companhia. O valor dos estoques não excede os valores esperados de realização, de forma geral são menores que o valor de mercado.

3.6) Propriedades para investimentos - As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital, independentemente de outros ativos as propriedades para investimentos geram fluxos de caixa que são atribuíveis não apenas às propriedades, mas também a outros ativos usados no processo destinados a produção de renda. Avaliadas a valor justo de acordo com as normas e definições constantes da NBCTG 28 (R4).

3.7) Passivo Circulante – O passivo circulante ou de curto prazo; é resultante de operações realizadas com fornecedores e outras operações, registram os impostos e encargos sociais a recolher. São reconhecidos no balanço pelos valores originais das obrigações, decorrentes de responsabilidades assumidas em eventos passados, incluindo, quando conhecidas, todas as obrigações prováveis.

3.8) Passivo Não Circulante – No passivo não circulante são tratadas as operações de longo prazo e resultante de operações passadas com vencimento no exercício seguinte, como partes relacionadas e outras, incluindo, quando conhecidas, todas as obrigações prováveis.

NOTA 4 - CONTABILIDADE TERCEIRIZADA

Os administradores da empresa optaram pela contratação de contabilidade terceirizada, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, e estando assim, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange à questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa, declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e assim, as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante à 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.

NOTA 5 - CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

Como caixa e equivalentes de caixa estão reconhecidos no Balanço Patrimonial os valores em depósitos bancários a vista e as aplicações financeiras de liquidez imediata, os quais são compostos pelos seguintes valores em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

CONTA	2021	2020
Banco Do Brasil – Conta Corrente	16.746	-
APLICAÇÃO BB CDB DI	1.017	-
Banco Santander – conta Max empresa	-	10.420
Caixa Econômica FIC Giro	-	258.450

TOTAL	17.763	268.870
--------------	---------------	----------------

NOTA 6 - ESTOQUE DE IMÓVEIS

O valor dos estoques é calculado pelo valor de aquisição, não excedendo os valores esperados de realização, de forma geral são menores que o valor de mercado. Composição dos estoques no encerramento do exercício.

ESTOQUES	2021	2020
Apartamentos	3.644.000	3.914.000
Garagens	44.935	44.935
Terrenos	11.855.068	11.855.068
Conjuntos Comerciais	1.990.000	2.840.000
TOTAL	17.563.003	18.654.002

NOTA 7 – DIREITOS A RECEBER

Representam valores realizáveis após o término do exercício seguinte, onde R\$ 3.410.665 são constituídos por empréstimos a diretores acionistas, e que não constituem negócios usuais na exploração do objeto da companhia, R\$ 12.027.483 referem-se a concessão de direitos sobre imóveis.

NOTA 8 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

As propriedades para investimento mantidas pela Companhia para obter renda e ou para valorização, são mantidas no ativo não circulante, de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade NBC T 28. Sobre esses investimentos há expectativa da geração de caixa, os quais são mensurados e avaliados a valor justos.

As propriedades para investimentos são constituídas por diversas categorias de imóveis de propriedade da Companhia e mantidos disponíveis para arrendamento.

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS	2021	2020
Apartamentos	6.873.289	6.873.289
Garagens	1.425.000	1.425.000
Conjuntos Comerciais	3.055.000	3.055.000
Parque Royal Empreendimentos Imobiliários	4.053.176	4.053.176
TOTAL	15.406.465	15.406.465

NOTA 9 - IMOBILIZADO

O imobilizado é composto por bens tangíveis com perspectiva de vida ou uso por mais de um período na produção dos serviços e fins administrativos, entendendo-se por período o exercício social, o imobilizado é constituído por moveis e utensílios e a mensuração é realizada de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade NBC T 27 (R4).

IMOBILIZADO	2021	2020
Móveis e Utensílios	24.625	24.625
Veículos	30.000	30.000
Depreciação Acumulada	-19.130	-16.668
TOTAL	35.494	37.957

NOTA 10 - DEPRECIÇÃO

As depreciações sobre o imobilizado, reconhecidas como despesas operacionais neste exercício, foram calculadas pelo método linear, cuja mensuração do valor levou em conta a vida útil desses ativos.

NOTA 11 - INTANGÍVEL

Os ativos intangíveis da Companhia são reconhecidos no ativo permanente de acordo com o inciso VI do artigo 179 da Lei 6404/76, são bens incorpóreos, classificados em direitos sobre marcas e patentes tendo como registros iniciais os custos de legalização da marca.

NOTA 12 - FORNECEDORES

Os débitos com fornecedores são oriundos de serviços necessários ao desenvolvimento das atividades da Companhia; são reconhecidos pelo valor original e trazidos a valor presente em caso de atraso na liquidação dessas obrigações.

A liquidação dessas transações, envolvendo essas obrigações, não deve resultar em valores divergentes dos registrados nas Demonstrações Financeiras, considerando que foram adotados os valores efetivamente devidos.

NOTA 13 – OBRIGAÇÕES SOCIAIS

As obrigações sociais e trabalhistas são decorrentes de operações normais da Companhia, reconhecidas no passivo circulante, com vencimentos até 90 dias, pelos valores originais apurados de acordo com a legislação. As contribuições previdenciárias foram calculadas com base nos salários e honorários da Diretoria. A liquidação envolvendo essas obrigações não devem resultar em valores divergentes dos

registrados nas demonstrações financeiras, considerando que as provisões contemplam os valores efetivos pelo qual a obrigação será liquidada.

E os tributos federais: PIS e a COFINS, foram calculados pelo método cumulativo e o IRPJ e CSLL pelo sistema do Lucro Presumido.

OBRIGAÇÕES SOCIAIS	2021	2020
Salários	1.641	2.503
Férias a Pagar	387	7.187
Honorários da Diretoria	8.340	1.860
FGTS a Recolher	1.194	1.263
INSS a Recolher	7.932	5.058
TOTAL	19.494	17.871

NOTA 14 – IMPOSTOS A RECOLHER

As obrigações tributárias são decorrentes de operações normais da Companhia, reconhecidas no passivo circulante, com vencimentos até 90 dias, pelos valores originais apurados de acordo com a legislação tributária, com base no lucro presumido. A liquidação envolvendo essas obrigações não devem resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras, considerando que as provisões contemplam os valores efetivos pelo qual as obrigações serão liquidadas.

OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	2021	2020
PIS	383	9.977
COFINS	1.766	46.049
CRF	24	71
Imposto Renda Retido na Fonte	2.202	848
Imposto de Renda	9.302	37.167
Contribuição Social	5.169	21.090
TOTAL	18.845	115.203

NOTA 15 – PATRIMONIO LÍQUIDO

O Capital integralizado é de R\$ 11.438.721 é composto por 11.438.721 (onze milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentas e vinte e uma ações) ON - ordinárias nominativas, com direito a voto nas assembleias e recebimento de dividendos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2021	2020
Capital Social	11.438.721	11.438.721
Reservas de Capital	27.778.607	27.778.607
Reserva Legal	493.842	492.301

Reservas de Lucro	8.599.046	8.569.763
TOTAL	48.310.216	48.279.391

NOTA 16 – DEMONSTRAÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

A receita operacional bruta do exercício é constituída pelo valor original na data da realização, com origem nas principais atividades da Companhia.

DEMONSTRAÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA DO EXERCÍCIO		
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2021	2020
Receita Com Aluguéis	1.500.406,57	685.037,19
Receita com vendas de imóveis	378.000,00	1.806.100,00
(-) Impostos Incidentes s/Receita	(68.532,16)	(90.926,54)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.809.874,41	2.400.210,65

NOTA 17 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros ativos e passivos são registrados pelos valores contábeis, conforme critérios mencionados nas notas explicativas correspondentes. Os valores com vencimentos inferiores a 90 dias no circulante. Considerando prazos e características esses ativos e passivos são sistematicamente avaliados pela Companhia, e os valores registrados na contabilidade se aproximam do valor justo e, portanto, não foi realizado nenhum ajuste a valor presente ou a valor justo, nas contas representativas desses instrumentos financeiros.

Colombo, 29 de abril de 2022.

Vanessa Cattalini Nappa Amantini
CPF. 030.008.039-55
Diretora

Rosanna Cattalini
CPF. 609.021.599-68
Presidente

Fernanda Cattalini Nappa
CPF. 009.070.559-90
Diretora

Antônio Carlos Doro
CPF. 056.786.509-63
Contador CRC/PR 015783/O-3