

PRÍMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ Nº. 14.508.621/0001-95
NIRE: 42300037354

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

BLUMENAU-SC

SANDRO
ERVINO
WOLFRAMM:60
502711949

Assinado de forma digital
por SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:60502711949
Dados: 2022.06.20 11:47:36
-03'00"

MAGNUS
WOLFRAM:3
9984664953

Assinado de forma
digital por MAGNUS
WOLFRAM:39984664
953
Dados: 2022.06.20
11:32:47 -03'00"

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE
Valores expressos em Reais

ATIVO	NOTA	2021	2020
CIRCULANTE		443.472	2.011.317
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.981	20.937
Contas a Receber	5	-	1.401.853
Adiantamentos	6	440.961	583.835
Impostos a Recuperar		530	4.691
NÃO CIRCULANTE		5.698.246	3.521.048
Contas a Receber	5	1.905.403	-
Investimentos	7	3.792.843	3.521.048
TOTAL DO ATIVO		6.141.718	5.532.365

MAGNUS
WOLFRAM:3
9984664953

Assinado de forma
digital por MAGNUS
WOLFRAM:39984664953
Dados: 2022.06.20
11:33:18 -03'00'

Magnus Wolfram
CPF: 399.846.649-53
Diretor Administrativo

SANDRO
ERVINO
WOLFRAMM:
60502711949

Assinado de forma
digital por SANDRO
ERVINO
WOLFRAMM:60502711
949
Dados: 2022.06.20
11:49:01 -03'00'

Sandro Ervino Wolframm
CRC - SC 15.233/O-6
Contador

PRÍMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ: 14.508.621/0001-95

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE
Valores expressos em Reais

PASSIVO	NOTA	2021	2020
CIRCULANTE		888.700	881.589
Fornecedores/Contas a pagar	8	219.015	137.446
Obrigações Sociais e Tributárias	9	10.349	2.755
Empréstimos	10	659.336	741.388
NÃO CIRCULANTE		5.276.144	4.495.700
Empréstimos	10	5.276.144	4.495.700
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		(23.126)	155.076
Capital Social	11.1	785.000	785.000
Prejuízos Acumulados	11.2	(808.126)	(629.924)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		6.141.718	5.532.365

MAGNUS
WOLFRAM:399
84664953

Assinado de forma digital
por MAGNUS
WOLFRAM:39984664953
Dados: 2022.06.20
11:33:57 -03'00'

Magnus Wolfram
CPF: 399.846.649-53
Diretor Administrativo

SANDRO
ERVINO
WOLFRAMM:
60502711949

Assinado de forma
digital por SANDRO
ERVINO
WOLFRAMM:60502711
949
Dados: 2022.06.20
11:50:23 -03'00'

Sandro Ervino Wolfram
CRC - SC 15.233/O-6
Contador

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS
PERÍODO: 01 DE JANEIRO A 31 DE DEZEMBRO
Valores expressos em Reais

	NOTA	2021	2020
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		21.237	28.032
(-) CUSTOS GERAIS		(108.953)	(198.269)
(-) Custos gerais		(108.953)	(198.269)
LUCRO BRUTO		(87.716)	(170.236)
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		(85.986)	(64.739)
Despesas administrativas		(91.720)	(72.121)
Impostos e taxas		(202)	(412)
Dividendos recebidos		5.936	7.794
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(173.702)	(234.975)
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO		(4.500)	(23.223)
Receitas		756	18
Despesas		(5.256)	(23.242)
RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(178.202)	(258.199)
(-) Contribuição social		-	-
(-) Imposto de renda		-	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	11.2	(178.202)	(258.199)

MAGNUS
WOLFRAM:3
9984664953

Assinado de forma digital por MAGNUS
WOLFRAM:39984664953
Dados: 2022.06.20
11:34:29 -03'00'

Magnus Wolfram
CPF: 399.846.649-53
Diretor Administrativo

SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:605
02711949

Assinado de forma digital por SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:6050271194
9
Dados: 2022.06.20
11:51:47 -03'00'

Sandro Ervino Wolframm
CRC - SC 15.233/O-6
Contador

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Valores Expressos em Reais)

	Capital Social Integralizado	Lucros/(Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	785.000	(371.725)	413.275
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício		(258.199)	(258.199)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	785.000	(629.924)	155.076
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício		(178.202)	(178.202)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	785.000	(808.126)	(23.126)

MAGNUS

WOLFRAM:3

9984664953

Assinado de forma digital por
MAGNUS WOLFRAM:39984664953
Dados: 2022.06.20 11:35:35 -03'00'

Magnus Wolfram
CPF: 399.846.649-53
Diretor Administrativo

SANDRO ERVINO

WOLFRAMM:605

02711949

Assinado de forma digital
por SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:6050271194

Dados: 2022.06.20
11:53:31 -03'00'

Sandro Ervino Wolfram
CRC - SC 15.233/O-6
Contador

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PERÍODO: 01 DE JANEIRO A 31 DE DEZEMBRO
(Valores expressos em Reais)

	Nota	2021	2020
I - ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro/Prejuízo antes do IRPJ e CSLL	12	(178.202)	(258.199)
Itens que não representam movimentação de caixa			
Ajustes de Exercícios Anteriores	12	-	-
Aplicação bruta de disponibilidades		(178.202)	(258.199)
(Aumento)/redução de ativos			
- Contas a Receber	5	(503.550)	(535.604)
- Adiantamentos	6	142.874	7.718
- Impostos a Recuperar		4.161	(7)
Aumento/(redução) de passivos			
- Fornecedores/Contas a Pagar	8	81.569	65.142
- Obrigações Sociais e Tributárias	9	7.593	(192)
- Empréstimos	10	698.393	879.422
Disponibilidades (utilizadas) e geradas nas atividades oper.		252.838	158.282
Impostos Pagos			
- Impostos de Renda Pagos		-	-
- Contribuição Social Pagos		-	-
Disponibilidades líquida nas atividades operacionais		252.838	158.282
II - ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
- Investimentos	7	(271.795)	(137.407)
Disponibilidades aplicadas nas atividades de investimentos		(271.795)	(137.407)
III-ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
- Capital Social Integralizado	11	-	-
Disponibilidades geradas nas atividades de financiamentos		-	-
IV- (DIMINUIÇÃO) OU AUMENTO NAS DISPONIBILIDADES (CAIXA, BANCOS, APLICAÇÕES FINANCEIRAS)		(18.957)	20.874
V - SALDO INICIAL	4	20.937	63
VI- SALDO FINAL	4	1.981	20.937
VII - VARIAÇÃO NAS DISPONIBILIDADES		(18.957)	20.874

MAGNUS
WOLFRAM:39984
664953

Assinado de forma digital por
MAGNUS
WOLFRAM:39984664953
Dados: 2022.06.20 11:36:24
-03'00'

Magnus Wolfram
CPF: 399.846.649-53
Diretor Administrativo

SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:605
02711949

Assinado de forma digital
por SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:60502711949
Dados: 2022.06.20 12:00:01
-03'00'

Sandro Ervino Wolfram
CRC - SC 15.233/O-6
Contador

PRÍMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ: 14.508.621/0001-95

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020

Valores expressos em Reais

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A **Prímula Empreendimentos Imobiliários S.A** é uma sociedade por ações de capital fechado, de Propósito Específico (SPE), constituída em 21 de outubro de 2011, registrada na JUCESC NIRE nº 42300037354. Está situada na Rua Ângelo Dias nº 207, sala 28, bairro Centro, no município de Blumenau/SC CEP 89.010-912. A sociedade tem por objeto a exploração dos ramos de compra e venda de imóveis próprios; incorporação de empreendimentos imobiliários, gestão e administração da propriedade imobiliária; loteamento de imóveis próprios; construção de edifícios e obras de terraplanagem.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E FINANCEIRAS

As demonstrações contábeis e financeiras foram elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com os Pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, Resolução CFC N.º 1.255/09, que aprovou a NBC TG 1.000, que trata da Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas (PME), do Conselho Federal de Contabilidade, consoante às práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.

Portanto, atendendo aos termos da NBC TG 1000, a entidade está apresentando o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e as Notas Explicativas.

2.1. Autorização das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e autorizadas pela Administração em 20 de janeiro de 2021, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, comparativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

2.2. Julgamento, Estimativas e Premissas

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.

2.3 Moeda de apresentação

Estão sendo apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Sociedade.

SANDRO
ERVINO
WOLFRAMM:6
0502711949

Assinado de forma digital
por SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:60502711949
Dados: 2022.06.20 12:03:42
-03'00'

MAGNUS
WOLFRAM:3
9984664953

Assinado de forma digital por MAGNUS
WOLFRAM:3998466
4953
Dados: 2022.06.20
11:37:47 -03'00'

PRÍMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ: 14.508.621/0001-95

3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Regime de Escrituração e Tributação

A entidade adota o regime de competência para registro de suas operações. A aplicação desse regime implica no reconhecimento das receitas, custos e despesas quando incorridos, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento. O regime tributário adotado pela entidade é com base no lucro presumido.

3.2. Ativo circulante – está demonstrado pelos valores de custos acrescidos dos rendimentos financeiros quando apropriado e deduzidos, quando aplicável, dos correspondentes ajustes por perda ao valor recuperável e cuja expectativa de recebimento seja no curso do exercício social seguinte.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

O grupo caixa e equivalentes de caixa representam as disponibilidades da entidade conforme registros de entrada e saída de recursos.

3.4. Investimentos

Refere-se ao contrato de parceria de investimento entre ABVO – Associação Barriga Verde dos Oficiais Militares Estaduais, Construtora Tower Ltda e Prímula Empreendimentos Imobiliários S.A.

3.5. Obrigações tributárias - Estão reconhecidos pelo regime de competência e de acordo com a legislação trabalhista vigente.

3.6. Passivo circulante e não circulante

O passivo circulante em geral está registrado pelo valor da dívida contraída, exigível em prazos inferiores a 365 dias. No passivo não circulante estão registradas as obrigações com exigibilidade superior a 12 meses.

3.7. Custos

Foram apropriadas ao resultado do período observando-se os princípios fundamentais de contabilidade.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

DESCRIÇÃO	2021	2020
CAIXA	-	4
Caixa	-	4
BANCOS	136	205
Banco Santander	-	-
Banco Unicred	136	205
APLICAÇÃO	1.844	20.728
Aplicação Santander	1.844	20.728
TOTAL	1.981	20.937

PRÍMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ: 14.508.621/0001-95

5. CONTAS A RECEBER

DESCRIÇÃO	2021	2020
Contas a Receber - Prímula II Empreend. Imob.Ltda - curto prazo	-	1.401.853
Contas a Receber - Prímula II Empreend. Imob.Ltda - longo prazo	1.905.403	-
TOTAL	1.905.403	1.401.853

6. ADIANTAMENTOS

DESCRIÇÃO	2021	2020
Adiantamentos a fornecedores	440.961	583.835
TOTAL	440.961	583.835

7. INVESTIMENTOS

Refere-se a participação em outras empresas e ao contrato de parceria de investimento entre ABVO – Associação Barriga Verde dos Oficiais Militares Estaduais, Construtora Tower Ltda. e Prímula Empreendimentos Imobiliários S.A. O presente contrato tem como objetivo promover e viabilizar a construção de um empreendimento (reforma e ampliação) da Sede Balneária.

DESCRIÇÃO	2021	2020
INVESTIMENTOS	597.538	597.538
PARTICIPAÇÃO EM OUTRAS EMPRESAS	597.538	597.538
Investimento - Prímula II Empr.Esportivos	597.538	597.538
INVESTIMENTOS - PARCERIA ABVO	3.170.698	2.905.557
PROJETO ABVO CANASVIEIRAS	1.644.417	1.707.664
Projeto ABVO Canasvieiras	1.644.417	1.707.664
PROJETO TRINDADE	1.526.280	1.197.892
Centro Esportivo	1.492.582	1.164.194
Centro Comercial	33.699	33.699
OUTROS INVESTIMENTOS	24.607	17.954
Unicred	24.607	17.954
TOTAL	3.792.843	3.521.048

SANDRO
ERVINO
WOLFRAMM:60
502711949

Assinado de forma digital
por SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:60502711949
Dados: 2022.06.20
12:09:54 -03'00'

MAGNUS
WOLFRAM:3
9984664953

Assinado de forma
digital por MAGNUS
WOLFRAM:3998466
4953
Dados: 2022.06.20
11:40:27 -03'00'

PRÍMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ: 14.508.621/0001-95

8.FORNECEDORES / CONTAS A PAGAR

Representado por obrigações pelo fornecimento de materiais, utilidades e serviços a serem liquidados em até 12 meses à apresentação desta demonstração.

9.OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

DESCRIÇÃO	2021	2020
PIS a Recolher	93	10
COFINS a Recolher	435	31
ISS a Recolher	8.635	1.623
INSS Retido na Fonte	280	311
Retenção IRRF	493	463
Retenção de PIS/COFINS/CSLL	412	318
TOTAL	10.349	2.755

10. EMPRÉSTIMOS

O saldo da conta empréstimos refere-se aos empréstimos bancários no Banco Unicred e aos valores emprestados pelos sócios para pagamentos das despesas da construção do empreendimento.

Banco	Taxa de Juros Anual	Parcelas		Vcto	Saldo em 2021	Saldo em 2020
		Nº total	Nº pago			
Unicred contrato 1492	6,3%	72	31	12/2024	756.620	927.540
Unicred contrato 1507	6,0%	120	52	03/2027	2.513.431	2.867.436
Unicred contrato 1203	6,0%	12	12	07/2021	-	85.106
(-) Reembolso Unicred parceria ABVO ¹	-	-	-	-	(2.467.309)	(2.933.895)
Empréstimos de mútuo					5.132.738	4.290.901
Total					5.935.480	5.237.087
Circulante					659.336	741.388
Não circulante					5.276.144	4.495.700

¹ O empréstimo com a cooperativa Unicred é suportado em parceria de investimento com a ABVO.

SANDRO
ERVINO
WOLFRAMM: 60502711949
Assinado de forma digital por SANDRO ERVINO WOLFRAMM:60502711949
Dados: 2022.06.20 12:13:24 -03'00'

MAGNUS
WOLFRAMM: 39984664953
Assinado de forma digital por MAGNUS WOLFRAMM:39984664953
Dados: 2022.06.20 11:41:25 -03'00'

PRÍMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ: 14.508.621/0001-95

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11.1 CAPITAL SOCIAL

O capital social é de R\$ 785.000 (setecentos e oitenta e cinco mil), inteiramente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, que representa 5.000.000 (cinco milhões) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

11.2. PREJUÍZOS ACUMULADOS

Os prejuízos acumulados são compostos pelo resultado do exercício e de anos anteriores, totalizando R\$ 808.126

MAGNUS
WOLFRAM:3
9984664953

Assinado de forma
digital por MAGNUS
WOLFRAM:39984664953
Dados: 2022.06.20
11:42:41 -03'00'

Magnus Wolfram
CPF: 399.846.649-53
Diretor Administrativo

SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:605
02711949

Assinado de forma digital
por SANDRO ERVINO
WOLFRAMM:6050271194
9
Dados: 2022.06.20
12:17:03 -03'00'

Sandro Ervino Wolframm
CRC - SC 15.233/O-6
Contador