

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



Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis de 31.12.2022

1. Contexto Operacional

A Ceaflor S/A, sociedade anônima de capital fechado, tem por objeto: a locação de imóveis próprios, podendo alugar ou ceder a 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 CEAFLOR 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	31.12.2022	31.12.2021
Bancos	2,00	2,00
Aplicações de Liquidez Imediata	196.349,91	1.081.587,89
T o t a i s	196.351,91	1.081.589,89

Composição de Outros Créditos		
Descrição	31.12.2022	31.12.2021
Contas a Receber ¹	1.939.236,97	1.837.108,42
Adiantamento a fornecedores ²	149.860,80	101.009,24
Construtora P.H. Ltda. ³	00,00	20.824,76
Açovia Ltda. ⁴	535.714,29	535.714,29
Adeluz Soluções Construtivas Ltda. ⁵	166.861,77	492.488,92
Tributos a Recuperar/Compensar ⁶	33.441,23	33.395,25
T o t a i s	2.825.115,06	3.020.540,88

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

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

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



3 - refere-se a Contrato de Empreitada de Construção Civil, finalizado no exercício de 2022;

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

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

6 - refere-se a créditos fiscais recuperáveis.

3.2. Despesas Pagas Antecipadamente: o montante de R\$ 1.358.674,27 se refere a juros financeiros e prêmios de seguros a serem apropriados em períodos seguintes.

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 as demais contas integrantes das Obras em Andamento do "Prédio II" e da "Rotatória", onde, sobre o saldo de 31/12/2021 no montante de R\$ 20.181.363,60 foram incorporados em 2022, novos gastos no montante de R\$ 12.769.562,70, totalizando o montante de R\$ 32.950.926,30.

3.3.2. Depreciação Edifício Prédio I: se refere ao início da depreciação em 2022 do prédio I. 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	31.12.2022	31.12.2021
Empréstimos Nacionais ¹	2.882.063,95	1.717.532,34
Luis Carlos Gabetta e Outros ²	1.065.328,24	2.556.816,77
Fornecedores Nacionais ³	3.533.104,77	1.991.326,05
Obrigações Fiscais/Sociais ⁴	1.344.764,50	535.599,33
Contas a Pagar ⁵	935.304,77	935.304,77
Seguros a Pagar ⁶	71.455,60	62.936,76
T o t a i s	9.832.021,83	7.799.516,02

1 - refere-se ao empréstimo da Desenvolve-SP, Sicredi e Bradesco;

2 - refere-se às parcelas da aquisição do terreno com matrícula 13.116 a ser liquidado em 2023;

3 - refere-se aos fornecedores de materiais e/ou serviços para obras e atividades da empresa;

4 - refere-se a tributos federais, municipais e encargos trabalhistas, foi reconhecido Taxa de funcionamento do exercício anterior e efetuado parcelamento a vencer em 2024;

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

6 - 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 n° C20720127-3 junto ao SICREDI.

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



3.6. Capital Social: na AGO de 14/05/2022 foi integralizado o montante total de R\$ 13.798.900,26, valor esse oriundo da Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada - R\$ 6.708.857,00; Reserva de Capital – Ações Fase Ampliada = R\$ 6.857.836,67 e Reserva de Capital – Futuro Aumento de Capital = R\$ 232.206,59; passando o novo Capital Social a ser de R\$ 56.754.000,00.

3.7. Reservas de Capital: tiveram o seu saldo de 2021 integralizado em capital social, conforme o item 3.6, ficando o saldo de R\$ 879,22 na conta Reserva de Capital – Futuro Aumento de Capital. Em 2022 foram constituídas novas reservas no valor de R\$ 6.012.225,50, divididos em: Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada = R\$ 1.889.520,91; Reserva de Capital – Ações Fase Ampliada = R\$ 3.061.198,33; e Reserva de Capital Ações Tipo 2 = R\$ 1.061.506,26.

Composição do Passivo Circulante		
Descrição	31.12.2022	31.12.2021
Reserva para Futuro Aumento de Capital ¹	879,22	233.085,81
Reserva de Capital – Boxes Fase Ampliada ²	1.889.520,91	6.708.857,00
Reserva de Capital - Ações Fase Ampliada ³	3.061.198,33	6.857.836,67
Reserva de Capital Ações Tipo 2 ⁴	1.061.506,26	0,00
T o t a l s	6.013.104,72	13.799.779,48

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 á 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\$ 347.574,62 (5% sobre o lucro apurado em 2022).

3.9. Ações em Tesouraria: composta por recompra de ações dos acionistas que se retiraram da sociedade, para manter sob a custódia da Ceafloor 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\$ 549.228,43) do saldo final da DMPL de 2022, corresponde a taxa de funcionamento PM Jaguariúna, parcelado no exercício. O resultado do exercício acumulado de 2022 e de R\$ 7.500.720,87, sendo impactado principalmente por "Ajustes de Exercícios Anteriores" os quais corresponderam a (R\$ 549.228,43). O saldo restante de R\$ 6.951.492,44 mil, sendo utilizado do saldo 5% para reserva legal o que corresponde R\$ 347.574,62.

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 ao Desenvolve SP. "Juros passivos" referem-se aos juros sobre as parcelas pagas em 2022 do terreno com matrícula 13.116.

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



- 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 2022.

ANTONIO CARLOS RODRIGUES

DIRETOR EXECUTIVO E
PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

OLGA YOSHIKO KAMAKAWA

Contadora
CT CRC: 1SP074155/O-1