

Central Parque Empreendimentos SPE S/A.
CNPJ/MF - 39.755.191/0001-37

Senhores acionistas:
Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à V.Sas, o Balanço Patrimonial, acompanhado das demais Demonstrações Financeiras, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2021

Balanço Patrimonial do Exercício de 2021

	2.021	2.020	Passivo e Patrimônio Líquido	2.021	2.020
Ativo			Circulante		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	232.124,96	-	Fornecedores	43.392,85	1.203,15
Contas a receber	25.600,70	-	Obrigações fiscais	9.956,47	388,12
Imóveis a comercializar	2.592.984,88	-	Adiantamento de clientes	1.186.788,58	-
Terrenos a comercializar	-	150.124,34	Imposto de renda e contribuição social a pagar	1.113,42	-
Créditos diversos	400,00	-	Empresas ligadas	1.482.488,23	149.083,67
Despesas comerciais a apropriar	13.085,05	-	Total do passivo circulante	2.723.739,55	150.674,94
	2.864.195,59	150.124,34	Não Circulante		
Não Circulante			Adiantamento de clientes	2.669.461,42	-
Realizável a longo prazo:			Impostos diferidos	31.942,82	-
Contas a receber	593.446,17	-	Provisão para garantias	14.659,13	-
Despesas comerciais a apropriar	124.507,47	-	Provisão para contingências	706,12	-
Imobilizado	384.304,15	-	Total do passivo não circulante	2.716.769,49	-
Intangível	4.279,80	-	Patrimônio Líquido		
Total do ativo não circulante	1.106.537,59	-	Capital social	100.000,00	100.000,00
	3.970.733,18	150.124,34	(-) Capital social a integralizar	(10.000,00)	(100.000,00)
			Resultados acumulados	(550,60)	-
			Resultado do exercício	(1.559.225,26)	(550,60)
			Total do patrimônio líquido	(1.469.775,86)	(550,60)
			Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.970.733,18	150.124,34

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido de 01 de janeiro a 31 de Dezembro de 2021

	Capital Social	Capital Social a Integralizar	Reserva de Incentivos Fiscais	Reserva Legal	Lucros Prejuízos Acumulados	Patrimônio Líquido
Histórico						
Saldo Em 31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Movimento	100.000,00	(100.000,00)	-	-	-	-
(-) Capital Social a Integralizar	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(550,60)	(550,60)
Saldo Em 31.12.2020	100.000,00	(100.000,00)	-	-	(550,60)	(550,60)
Movimento	-	-	-	-	-	-
(-) Capital Social a Integralizar	-	90.000,00	-	-	-	90.000,00
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(1.559.225,26)	(1.559.225,26)
Saldo Em 31.12.2021	100.000,00	(10.000,00)	-	-	(1.559.775,86)	(1.469.775,86)

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras do Período Findo Em 31 de Dezembro de 2021.

Resumo dos Demonstrações Contábeis: Demonstrações Financeiras: As Demonstrações Financeiras são apresentadas com observância às disposições da Lei nº 6404 de 15.12.76 e do Decreto Lei nº 1598 de 26.12.77, tendo como norma primária o enquadramento dos parâmetros contábeis aos princípios legais. Salientamos a seguir as principais práticas adotadas: **Base de preparação:** As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. A Empresa, segundo o parágrafo 6º do art. 77 da Lei 11.638/07, optou por observar as normas sobre demonstrações financeiras expressas pela CVM para as companhias abertas e, portanto, continuou a aplicar o Percentual de Conclusão (POC) como método para o reconhecimento das Receitas, considerando o Ofício-Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 06/2018) que orienta a continuidade do reconhecimento da receita de incorporadoras imobiliárias através desse método. **Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor. **Contas a receber de clientes:** As contas a receber de clientes correspondem as vendas de unidades imobiliárias e são avaliadas e registradas pelo valor presente. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante. As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PDD" ou impairment). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para impairment, se necessária. **Imóveis a comercializar:** Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos ou avaliação da obra, os quais não excedem o valor de mercado. Nas permutas de terrenos por apartamentos a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Empresa e suas controladas é registrado pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do contrato relacionada à referida transação. Quando o valor justo do terreno no momento da assinatura do contrato não pode ser mensurado com segurança, a contabilização é determinada com base no preço de mercado do imóvel. **Despesas**

comerciais a apropriar: Os gastos específicos com comissão sobre vendas são diferidos e apropriados ao resultado de acordo com o método de reconhecimento da receita. **Imobilizado:** O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens, também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada. **Contas a pagar aos fornecedores:** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. **Receita de incorporação de imóveis:** A Empresa utiliza o método de Percentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de comercialização de unidades imobiliárias e de prestação de serviços da indústria da construção civil. O uso do método POC requer que a Empresa estime os serviços realizados até a data-base do balanço como uma proporção dos serviços totais contratados. Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades. Para as vendas de unidades concluídas, o lucro é reconhecido integralmente quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Empresa e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro. Para as vendas de unidades em construção, o lucro é reconhecido com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto. As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes: • A percentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais; • Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento a percentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao valor total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda; • Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como "adiantamentos de clientes"; • Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo "contas a receber". As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, contas a receber e adiantamentos de clientes seguem o método POC

Demonstração do Resultado do Exercício Findo Em 2021

	2021	2020
Receita Bruta de Venda de Produtos	1.831.449,51	-
Receita de venda de produtos	1.831.449,51	-
Deduções da Receita Bruta	(45.699,04)	-
Impostos incidentes sobre vendas de produtos	(45.699,04)	-
Receita Operacional Líquida	1.785.750,47	-
Custos de Venda de Produtos	(2.255.199,46)	-
Lucro Bruto	(469.448,99)	-
Receitas (Despesas) Operacionais		
Vendas	(899.846,35)	-
Gerais e administrativas	(145.353,82)	(550,60)
Equivalência patrimonial	-	-
Juros s/ capital próprio	-	-
Outras despesas, líquidas	0,39	-
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	(1.514.648,77)	(550,60)
Resultado Financeiro		
Receitas financeiras	7.713,39	-
Despesas financeiras	(6.350,11)	-
Lucro Operacional antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(1.513.285,49)	(550,60)
Imposto de renda e contribuição social	(45.939,77)	-
Lucro Líquido do Exercício antes da Participação de Minoritários	(1.559.225,26)	(550,60)
Participação de Minoritários no Lucro do Exercício	-	-
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(1.559.225,26)	(550,60)

Demonstração dos Fluxo de Caixa de 01 de Janeiro a 31 de Dezembro de 2021

	2.021	2.020
Aumento (redução) nos ativos operacionais	2.021	2.020
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(1.559.225,26)	(550,60)
Fornecedores	42.189,70	1.203,15
Obrigações fiscais	9.568,35	388,12
Depreciações do exercício	262.704,64	-
Empresas ligadas	1.333.404,56	149.083,67
Impostos diferidos	31.942,82	-
Provisões para garantias e contingências	15.365,25	-
Imposto de renda e contribuição social a pagar	1.113,42	-
Adiantamentos de clientes	3.856.250,00	-
Total	3.993.313,48	150.124,34
Aumento (redução) dos passivos operacionais		
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	651.288,59	-
Contas a receber	619.046,87	-
Integralização de capital	(90.000,00)	-
Despesas comerciais a apropriar	137.592,52	-
Créditos diversos	400,00	-
Aquisição de terrenos e obras em andamento	2.442.860,54	150.124,34
Total	3.761.188,52	150.124,34
Caixa e equivalentes no fim do exercício	232.124,96	-

considerando o Ofício Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 06/2018). **PIS e COFINS diferidos:** Os impostos diferidos PIS/COFINS são provenientes de diferença de prática de reconhecimento da receita na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e fins contábeis (regime de competência). A administração da sociedade, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização ao término dos empreendimentos. **Provisão para garantias:** As provisões para garantias referem-se a estimativa de gastos a serem incorridos pela Empresa e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. A Empresa e suas controladas oferecerem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, após a entrega das chaves, em cumprimento à legislação brasileira. **Capital social:** O Capital Social em 31.12.2021 está representado por 100.000 ações no valor de R\$ 1,00 cada ação.

Londrina-PR, 31 de dezembro de 2022

Diretoria
Fernando Dores Fabian
Carlos Roberto S. Melquiades
Marcia Sirotsky Scaletsky
Contador
Fernando Tavares Vieira
CRC PR 027.820/O-1

central parque pdf

Código do documento 2b1a9a46-f5ac-47e5-9b69-f82d36b547af



Assinaturas



EDITORA E GRAFICA PARANA PRESS S A:77338424000195
Certificado Digital
publicidade@folhadelondrina.com.br
Assinou

Eventos do documento

07 Apr 2022, 16:55:44

Documento 2b1a9a46-f5ac-47e5-9b69-f82d36b547af **criado** por JORGE DENIS MENDES (dc013518-5951-4b55-8726-bf1a0ceca05f). Email: artes@folhadelondrina.com.br. - DATE_ATOM: 2022-04-07T16:55:44-03:00

07 Apr 2022, 16:55:57

Assinaturas **iniciadas** por JORGE DENIS MENDES (dc013518-5951-4b55-8726-bf1a0ceca05f). Email: artes@folhadelondrina.com.br. - DATE_ATOM: 2022-04-07T16:55:57-03:00

07 Apr 2022, 17:30:19

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - EDITORA E GRAFICA PARANA PRESS S A:77338424000195 **Assinou** Email: publicidade@folhadelondrina.com.br. IP: 201.86.106.50 (corporativo.gvt.net.br porta: 34714). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A1,CN=EDITORA E GRAFICA PARANA PRESS S A:77338424000195. - DATE_ATOM: 2022-04-07T17:30:19-03:00

Hash do documento original

(SHA256):d28a5564294f1bc968f7b067860537de3bd9967d4e25ac185b1c3c7a92cc1e15
(SHA512):045e64807061632b5d5b4a4ab7534644317480eb8002ab172f67e87d8beafdf56b05d4c952fb852a9fc9d40c0f0d669d799c10cff5e2f32388d9c9519b2c1e74

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign