

**PARQUE ANCHIETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ: 08.874.451/0001-60

## RELATÓRIO DA DIRETORIA

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, apresentamos as demonstrações contábeis da PARQUE ANCHIETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., relativas ao exercício de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2021.

Niterói, 28 de março de 2022  
A DIRETORIA

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

Valores em reais (R\$)

<b>ATIVO</b>			<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e bancos	16.461,98	8.616,76	Impostos, taxas e encargos a recolher	28.622,53	301,72
Aplicações financeiras	3.043,67	17.572,12	Outras contas a pagar	-	83.786,29
Contas a receber - venda de imóveis	-	-	Dividendos a pagar (nota 4)	-	306.916,13
Total do ativo circulante	<u>19.505,65</u>	<u>26.188,88</u>	Dividendos propostos (nota 5)	<u>486.602,37</u>	-
			Total do passivo circulante	<u>515.224,90</u>	<u>391.004,14</u>
<b>Realizável a longo prazo</b>			<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Contas a receber - venda de imóveis	127.853,17	844.271,79	Exigível a longo prazo		
Contas a receber da controladora	615.719,25	-	Impostos, taxas e encargos a recolher	-	62.604,40
Depósito judicial	-	8.348,88	Total do passivo não circulante	<u>-</u>	<u>62.604,40</u>
Total do realizável a longo prazo	<u>743.572,42</u>	<u>852.620,67</u>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Total do ativo não circulante	<u>743.572,42</u>	<u>852.620,67</u>	Capital social (nota 6)	100.000,00	100.000,00
			Reserva de lucros - reserva legal	20.000,00	20.000,00
			Reserva de lucros a realizar (nota 7)	127.853,17	316.000,00
			Prejuízos acumulados	-	(10.798,99)
			Total do patrimônio líquido	<u>247.853,17</u>	<u>425.201,01</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<u><u>763.078,07</u></u>	<u><u>878.809,55</u></u>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<u><u>763.078,07</u></u>	<u><u>878.809,55</u></u>

**PARQUE ANCHIETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020  
Valores em reais (R\$)**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Despesas administrativas	(48.028,63)	(9.659,00)
Despesas tributárias	(19.051,45)	-
Outras receitas	<u>1.278,11</u>	<u>-</u>
Total das despesas operacionais	<u>(65.801,97)</u>	<u>(9.659,00)</u>
Resultado financeiro:		
Receitas financeiras (nota 8 )	387.060,00	3.056,08
Despesas financeiras	<u>(5.213,92)</u>	<u>(4.196,07)</u>
Total do resultado financeiro	<u>381.846,08</u>	<u>(1.139,99)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	316.044,11	(10.798,99)
Imposto de renda e contribuição social (nota 9)	<u>(6.789,58)</u>	<u>-</u>
LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	<u>309.254,53</u>	<u>(10.798,99)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO	<u>3,09</u>	<u>0,11</u>

**PARQUE ANCHIETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020  
Valores em reais (R\$)**

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE LUCROS - RESERVA LEGAL	RESERVA DE LUCROS A REALIZAR	LUCROS ACUMULADOS
Saldos em 31 de dezembro de 2019	100.000,00	20.000,00	316.000,00	-
Prejuízo do exercício de 2020				(10.798,99)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	100.000,00	20.000,00	316.000,00	(10.798,99)
Lucro do exercício de 2021				309.254,53
Reversão da Reserva de Lucros a Realizar (nota 7)			(188.146,83)	188.146,83
Dividendos Propostos				(486.602,37)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	100.000,00	20.000,00	127.853,17	-

**PARQUE ANCHIETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020  
Valores em reais (R\$)**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	309.254,53	(10.798,99)
Variações nos ativos e passivos:		
(Aumento) diminuição em contas a receber de clientes	716.418,62	16.890,78
Diminuição em outras contas do ativo	8.348,88	-
Diminuição nos impostos, taxas e encargos a recolher	(34.283,59)	(2.239,07)
Diminuição em outras contas a pagar	(83.786,29)	(1.312,55)
Caixa líquido proveniente das operações	<u>915.952,15</u>	<u>2.540,17</u>
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>915.952,15</u>	<u>2.540,17</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Mútuos recebidos (concedidos) - controladora	(615.719,25)	143.317,49
Dividendos pagos	(306.916,13)	(143.854,53)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	<u>(922.635,38)</u>	<u>(537,04)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(6.683,23)</b>	<b>2.003,13</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>26.188,88</u>	<u>24.185,75</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>19.505,65</u>	<u>26.188,88</u>

# **PARQUE ANCHIETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

## **NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020**

### **NOTA 1 - OBJETO SOCIAL E DURAÇÃO DA SOCIEDADE**

A Companhia foi constituída com o objetivo específico de erguer dois empreendimentos imobiliários no bairro de Charitas, na cidade de Niterói, RJ, sendo um residencial e outro com salas e lojas comerciais. O prédio residencial foi entregue em fevereiro de 2010 e o outro em agosto de 2010.

A Empresa tem a sua duração assegurada até o recebimento efetivo dos valores decorrentes da comercialização das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

### **NOTA 2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, observando-se as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (Lei 6.404/1976 e alterações promovidas pelas Leis 11.638/2007 e 11.941/2009) e nos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

### **NOTA 3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As apropriações das receitas, custos e despesas aos resultados foram feitas de acordo com o regime de competência.

Foram contabilizados impostos diferidos sobre os valores de receitas e custos contabilizados nos resultados como descrito no parágrafo anterior, mas que só serão devidos quando das realizações das correspondentes receitas.

Os direitos e obrigações sujeitos à atualizações foram corrigidos até a data do balanço.

### **NOTA 4 - DIVIDENDOS A PAGAR**

Os saldos nessa rubrica representam distribuições de dividendos já aprovadas em Assembleias Gerais, pagas de acordo com as disponibilidades de caixa.

### **NOTA 5 - DIVIDENDOS PROPOSTOS**

Os lucros do exercício, após compensarem eventuais prejuízos de exercícios anteriores, são transferidos para a conta Dividendos Propostos, no passivo exigível, obviamente com a distribuição a ser submetida a Assembleia que deliberará sobre as contas do exercício.

Excepcionalmente, no exercício de 2021, parte da parcela da Reserva a Realizar não mais necessária foi revertida para Lucros Acumulados, seguindo-se a sua transferência também para Dividendos Propostos, tendo em vista sua disponibilidade para distribuição, conforme descrito na nota 7) abaixo.

### **NOTA 6 - CAPITAL**

O capital é representado por 100.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

## **NOTA 7 – RESERVA DE LUCROS A REALIZAR**

A “Reserva de Lucros a Realizar” foi constituída em 2015, representando uma estimativa do lucro em receitas de incorporação já apropriadas em resultados, mas sem serem recebidas.

Tendo em vista recebimentos de R\$ 188.146,83, em 2021, de valores que estavam em cobrança desde a época da constituição de tal reserva, tal parcela foi então revertida para lucros acumulados e transferida em seguida para Dividendos Propostos, conforme descrito na nota 5) acima.

O saldo remanescente da reserva, em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$ 127.853,17, representa exatamente o valor ainda pendente de cobrança, constando da rubrica “Contas a receber – venda de imóveis”, no Realizável a longo prazo.

## **NOTA 8 – RECEITAS FINANCEIRAS**

O grande volume de receitas financeiras no exercício de 2021 decorre dos acréscimos negociados, aplicados em cobranças de valores já vencidos.

## **NOTA 9 - IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO**

A Companhia adota a opção tributária do lucro presumido ao calcular o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

Tais encargos são registrados contabilmente seguindo o regime de competência e pagos de acordo com as suas incidências sobre as parcelas de vendas efetivamente recebidas dos clientes, conforme permissão da legislação tributária para a atividade da Empresa.

## **NOTA 10 – DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES**

AS Demonstrações dos Resultados Abrangentes não foram apresentadas nos exercícios de 2021 e 2020 por não existirem transações registradas como “outros resultados abrangentes”, assim não havendo diferenças em relação aos números já apresentados nas Demonstrações dos Resultados.

---

### **D I R E T O R I A**

NISSIM SONSOL  
NAUM ROBERTO RYFER

HENRIQUE LIBMAN  
JOSÉ FRANCISCO VIEIRA COELHO

---

ANA LUCIA TEIXEIRA DE AZEVEDO  
Téc. Contabilidade  
CRC/RJ-27031/O-8

---