

# **River Participação e Incorporação Ltda. e Controlada**

Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas  
Referentes aos Exercícios Findos em  
31 de Dezembro de 2021, de 2020 e de 2019 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da  
River Participação e Incorporação Ltda.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da V River Participação e Incorporação Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, de 2020 e de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da River Participação e Incorporação Ltda. em 31 de dezembro de 2021, de 2020 e de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às sociedades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa e a sua controlada, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfases**

#### *Empresa em fase pré-operacional*

Sem modificar nossa opinião, chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indica que a Empresa se encontra em fase pré-operacional e depende de recursos dos controladores para a manutenção de suas atividades. Portanto, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas devem ser analisadas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## *Incorporação imobiliária no Brasil*

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## *Partes relacionadas*

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Empresa possui saldos e transações significativas com partes relacionadas realizadas conforme condições específicas definidas entre elas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às Sociedades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa e sua controlada ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

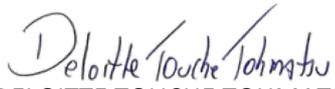
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das Empresas ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 16 de novembro de 2022

  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

  
Ribas Gomes Simões  
Contador  
CRC nº 1 SP 289690/O-0

RIVER PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA

BALANÇO PATRIMONIAL  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota Explicativa	Controladora			Consolidado			PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota Explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
CIRCULANTES							CIRCULANTES								
Caixa e equivalentes de caixa	3	10	10	10	5.051	264	291	Empréstimos e financiamentos	7	397	543	263	527	543	263
Impostos a recuperar		4	4	4	109	107	74	Fornecedores		-	-	-	2.373	296	114
Adiantamento a fornecedores		-	-	-	-	4	-	Obrigações tributárias		10	10	10	111	53	23
Total dos ativos circulantes		<u>14</u>	<u>14</u>	<u>14</u>	<u>5.160</u>	<u>375</u>	<u>365</u>	Partes relacionadas	5	-	-	-	29.017	20.842	24.850
								Demais contas a pagar		-	252	252	-	252	3.756
								Total dos passivos circulantes		<u>407</u>	<u>805</u>	<u>525</u>	<u>32.028</u>	<u>21.986</u>	<u>29.006</u>
NÃO CIRCULANTES							NÃO CIRCULANTES								
Partes relacionadas	5	87.032	59.966	74.592	-	-	-	Adiantamento de clientes	8	-	-	-	1.959	16.719	16.719
Imoveis a comercializar	4	-	-	-	242.367	199.128	217.545	Adiantamento para futuro aumento de capital	9	120.406	90.550	84.736	120.406	90.550	84.736
Investimentos	6	75.977	76.217	73.578	-	-	-	Empréstimos e financiamentos	7	39.475	39.475	57.000	65.073	39.475	57.000
Total dos ativos não circulantes		<u>163.009</u>	<u>136.183</u>	<u>148.170</u>	<u>242.367</u>	<u>199.128</u>	<u>217.545</u>	Total dos passivos não circulantes		<u>159.881</u>	<u>130.025</u>	<u>141.736</u>	<u>187.438</u>	<u>146.744</u>	<u>158.455</u>
								PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
								Capital Social	10	10	10	10	10	10	10
								Lucros acumulados		2.725	5.357	5.913	2.725	5.357	5.913
								Atribuído à participação dos controladores		2.735	5.367	5.923	2.735	5.367	5.923
								Participação de acionistas não controladores		-	-	-	25.326	25.406	24.526
								Total do Patrimonio Líquido		<u>2.735</u>	<u>5.367</u>	<u>5.923</u>	<u>28.061</u>	<u>30.773</u>	<u>30.449</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>163.023</u>	<u>136.197</u>	<u>148.184</u>	<u>247.527</u>	<u>199.503</u>	<u>217.910</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>163.023</u>	<u>136.197</u>	<u>148.184</u>	<u>247.527</u>	<u>199.503</u>	<u>217.910</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RIVER PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, DE 2020 E DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS							
Despesas comerciais	11	-	-	-	-	(2)	(15)
Despesas gerais e administrativas	11	(1)	(2)	(1)	(379)	(343)	(791)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(240)	2.639	(365)	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	12	717	-	-	725	4.025	335
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO							
Receitas (Despesas) financeiras	13	(3.108)	(3.193)	(1.488)	(3.036)	(3.211)	(1.506)
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(2.632)</u>	<u>(556)</u>	<u>(1.854)</u>	<u>(2.690)</u>	<u>469</u>	<u>(1.977)</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	-	(33)	(22)	(145)	(33)
LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		<u>(2.632)</u>	<u>(556)</u>	<u>(1.887)</u>	<u>(2.712)</u>	<u>324</u>	<u>(2.010)</u>
Atribuído a:							
Participação dos controladores					(2.632)	(556)	(1.887)
Participação dos não controladores					(80)	880	(123)
					<u>(2.712)</u>	<u>324</u>	<u>(2.010)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RIVER PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(2.632)	(556)	(1.887)	(2.712)	324	(2.010)
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(2.632)</u>	<u>(556)</u>	<u>(1.887)</u>	<u>(2.712)</u>	<u>324</u>	<u>(2.010)</u>
Atribuído a:						
Participação dos controladores				(2.632)	(556)	(1.887)
Participação dos não controladores				(80)	880	(123)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RIVER PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Participação Não controladores</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	10	7.800	7.810	24.649	7.810
Prejuízo do exercício	-	(1.887)	(1.887)	(123)	(2.010)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	<u>10</u>	<u>5.913</u>	<u>5.923</u>	<u>24.526</u>	<u>30.449</u>
Prejuízo do exercício	-	(556)	(556)	880	324
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	<u>10</u>	<u>5.357</u>	<u>5.367</u>	<u>25.406</u>	<u>30.773</u>
Prejuízo do exercício	-	(2.632)	(2.632)	(80)	(2.712)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	<u>10</u>	<u>2.725</u>	<u>2.735</u>	<u>25.326</u>	<u>28.061</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RIVER PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>						
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(2.632)	(556)	(1.887)	(2.712)	324	(2.010)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do exercício com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:						
Equivalência patrimonial	240	(2.639)	365	-	-	-
Baixa de títulos	-	-	-	-	(3.504)	-
Juros sobre empréstimos e financiamentos	3.108	3.193	1.488	3.606	3.193	1.488
(Aumento) redução nos ativos operacionais:						
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	4	(4)	-
Impostos a recuperar	-	-	(3)	(2)	(33)	(3)
Imóveis a comercializar	-	-	-	(25.922)	18.417	(86.363)
(Redução) aumento nos passivos operacionais:						
Fornecedores	-	-	-	-	182	114
Impostos e contribuições a recolher	-	-	10	75	30	22
Adiantamento de clientes	-	-	-	(30.000)	-	-
Demais contas a pagar	(252)	-	-	(252)	-	-
Caixa (aplicado nas) gerado pelas nas atividades operacionais	464	(2)	(27)	(55.203)	18.605	(86.752)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(3.254)	(2.913)	(1.225)	(3.622)	(2.913)	(1.225)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(17)	-	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(2.790)	(2.915)	(1.252)	(58.842)	15.692	(87.977)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>						
Partes relacionadas	(27.066)	14.626	(65.274)	-	-	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	(27.066)	14.626	(65.274)	-	-	-
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>						
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	57.000	25.598	-	57.000
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(17.525)	-	-	(17.525)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	29.856	5.814	9.159	38.031	1.806	30.842
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	29.856	(11.711)	66.159	63.629	(15.719)	87.842
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>						
	-	-	(367)	4.787	(27)	(135)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10	10	377	264	291	426
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	10	10	10	5.051	264	291
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>						
	-	-	(367)	4.787	(27)	(135)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## RIVER PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA. E CONTROLADA

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, DE 2020 E DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A River Participação e Incorporação Ltda. (“Empresa” ou “River”) é uma sociedade limitada, constituída no Brasil, com sede e foro jurídico situado na Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, 1703 Andar 1, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e tem como principais atividades a participação em empresas imobiliárias como quotista, inclusive como controladora.

##### Vitacon 90 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Controlada

A Vitacon 90 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Empresa” ou “Controlada”) é uma Sociedade limitada com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. Foi constituída em 12 de março de 2012. A Empresa tem como objeto social a participação em controladas e coligadas e administração de bens próprios.

A Empresa encontra-se em fase pré-operacional, portanto, depende de recursos dos controladores para a manutenção das suas atividades operacionais e financiamento do capital circulante líquido negativo, até que o empreendimento seja concluído, gerando receita e caixa para a Empresa através de locação. O empreendimento imobiliário está em fase de construção, iniciado em maio de 2021 e previsão de conclusão até dezembro de 2023. Portanto, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto

#### 2. RESUMO DA PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, de 2020 e de 2019 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, pelas orientações e pelas interpretações técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma. A moeda funcional da empresa é o real (R\$).

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Empresa dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

## 2.2. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis serão observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, pelas orientações e pelas interpretações técnicas do CPC inerentes aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao pronunciamento técnico CPC 17 (R3) - Contratos de Construção, à orientação técnica OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, à interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária, tão logo inicie sua comercialização.

## 2.3. Reconhecimento de resultados

As receitas financeiras, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência. 2.4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

### Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

### Impostos

A Empresa está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista e societária, entre outras.

## 2.4. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Empresa se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

## 2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Representam aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, denominadas em reais (R\$), com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores a 90 dias, ou para as quais inexistem multas tampouco outras restrições para seu resgate imediato.

## 2.6. Imóveis a comercializar

Os imóveis são demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excedem o seu valor líquido realizável. O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

## 2.7. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

## 2.8. Imposto de renda e contribuição social

A Empresa opta por pagar seu imposto de renda e contribuição social através do lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

## 2.9. Investimentos

A controlada é entidade empresarial na qual a Empresa possui controle. Controle é o poder de governar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade, a fim de obter benefícios de suas atividades, o que em geral consiste na capacidade de exercer a maioria dos direitos de voto. Os potenciais direitos de voto são considerados na avaliação do controle exercido pelo Grupo sobre outra entidade, quando puderem ser exercidos no momento de tal avaliação.

O investimento em controlada é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial.

## 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	10	10	10	10	10	40
Aplicações financeiras	-	-	-	5.041	254	281
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>5.051</b>	<b>264</b>	<b>291</b>

Representam aplicações financeiras em CDBs, remunerados a taxas que variam entre 97% e 102,2% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, sem o risco de mudança significativa do valor. Os prazos para resgate variam entre um e três meses em média e possuem liquidez imediata.

## 4. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos para incorporação	105.358	98.391	93.575
Gastos com construção	36.272	-	-
Cepac	100.737	100.737	123.970
	<b>242.367</b>	<b>199.128</b>	<b>217.545</b>

Terrenos para incorporação correspondem a terrenos situados na Rua Professor Atilio Inocente e Avenida Horácio Lafer lançados em 2021 e com previsão de conclusão em 2023. Gastos com construção de imóvel comercial localizado na Avenida Horácio Lafer.

## 5. PARTES RELACIONADAS

Ativo	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Red Seas Investimentos Ltda.	11.453	9.050	8.690	-	-	-
Vitacon 90 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	75.579	50.916	65.902	-	-	-
	<u>87.032</u>	<u>59.966</u>	<u>74.592</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Passivo	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Vitacon Participações S.A.	-	-	-	29.017	20.842	24.850
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29.017</u>	<u>20.842</u>	<u>24.850</u>

As operações de mútuo apresentadas acima não possuem correção monetária e nem data de vencimento estipulada.

### Remuneração da administração

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, de 2020 e de 2019 não houve remuneração da Administração.

## 6. INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

	Controladora		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Vitacon 90 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	75.977	76.217	73.578
	<u>75.977</u>	<u>76.217</u>	<u>73.578</u>

### a) Informações relevantes sobre a Controlada

<u>Vitacon 90 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Total do ativo	247.513	199.489	217.896
Total do passivo	146.210	97.866	119.792
Patrimônio Líquido	101.303	101.623	98.104
Resultado do exercício	<u>(320)</u>	<u>3.519</u>	<u>(488)</u>
Percentual de participação	<u>75%</u>	<u>75%</u>	<u>75%</u>
Valor contábil do investimento	<u>75.977</u>	<u>76.217</u>	<u>73.578</u>
Resultado da equivalência patrimonial	<u>(240)</u>	<u>2.639</u>	<u>(365)</u>

## b) Movimentação dos investimentos

	Controladora		
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	76.217	73.578	73.943
Resultado da equivalência patrimonial	(240)	2.639	(365)
Saldo final	<u>75.977</u>	<u>76.217</u>	<u>73.578</u>

## 7. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Instituição financeira	Juros	Vencimento	Consolidado		
			<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Banco ABC Brasil S/A	CDI+ 3,3% a.a.	20/11/2023	39.872	40.018	57.263
Controladora			<u>39.872</u>	<u>40.018</u>	<u>57.263</u>
Banco Itau S/A	8,0% a.a.	10/05/2034	25.728	-	-
Total			<u>65.600</u>	<u>40.018</u>	<u>57.263</u>
Circulante			527	543	263
Não circulante			65.073	39.475	57.000

A seguir está apresentada a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>-</u>	<u>-</u>
Captação	57.000	57.000
Juros incorridos	1.488	1.488
Juros pagos	(1.225)	(1.225)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>57.263</u>	<u>57.263</u>
Juros incorridos	3.193	3.193
Amortização de principal	(17.525)	(17.525)
Juros pagos	(2.913)	(2.913)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>40.018</u>	<u>40.018</u>
Captação	-	25.598
Juros incorridos (*)	3.108	3.606
Juros pagos	(3.254)	(3.622)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>39.872</u>	<u>65.600</u>

(\*) O montante de R\$ 498 de juros incorridos no consolidado de 31 de dezembro de 2021, foi capitalizado na rubrica de estoques.

Os vencimentos em longo prazo têm a seguinte composição:

	<u>31/12/2021</u>
2022	14.475
2023	25.000
Acima de 2023	<u>25.598</u>
	<u>65.073</u>

Empréstimo obtido destinado ao financiamento da obra "RED SEAS". O contrato prevê a liberação de um total de R\$ 180 milhões conforme andamento da obra, sendo 1ª liberação em 10 de agosto de 2021, com prazo de carência de 16 meses. A taxa de juros de 8,30% a.a. Até 31/12/2021 foram liberadas 5 parcelas, totalizando 25.598.

Garantia real de 100% do empreendimento (terrenos mais construções futuras) e demais garantias fiduciárias previstas em contrato.

O empréstimo possui cláusulas de Covenants não financeiros, usuais no mercado e até a data base todos os requerimentos foram devidamente cumpridos.

#### 8. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Permutas físicas	<u>1.959</u>	<u>16.719</u>	<u>16.719</u>
	<u>1.959</u>	<u>16.719</u>	<u>16.719</u>

Terrenos situados na Rua Professor Atílio Inocente e Avenida Horácio Lafer inclui R\$1.959 de terrenos adquiridos por meio de permuta de unidades imobiliárias, classificadas como "Adiantamentos de clientes - permutas". Em 21 de janeiro de 2021, foi assinado pela Red Seas um instrumento particular de confissão de dívida, promessa de dação em pagamento e outras avenças, onde as partes aprovam a mudança parcial de permuta física para pagamento financeiro, passando a dívida total a ser R\$31.959 (R\$30.000 liquidados ao longo de 2021 em R\$1.959 em permuta física).

#### 9. ADIATAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Carlos Alberto Mansur	99.974	72.282	69.464	99.974	72.282	69.464
Carlos Alberto Mansur Filho	6.744	6.068	5.070	6.744	6.068	5.070
Talita Mansur Monteiro	6.944	6.223	5.224	6.944	6.223	5.224
Laly Ferraz Ortiz Mansur	<u>6.744</u>	<u>5.977</u>	<u>4.978</u>	<u>6.744</u>	<u>5.977</u>	<u>4.978</u>
	<u>120.406</u>	<u>90.550</u>	<u>84.736</u>	<u>120.406</u>	<u>90.550</u>	<u>84.736</u>

Os valores referem-se a aportes dos sócios para suprir os investimentos da Empresa.

## 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Capital Social

O capital social subscrito e integralizado da Empresa é dividido em 10.000 mil quotas de R\$1,00 (um real) cada uma, ficando a composição do capital da Empresa conforme demonstrado no quadro a seguir:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Acionistas	Quotas	Quotas	Quotas
Carlos Alberto Mansur	1.000	1.000	1.000
Carlos Alberto Mansur Filho	3.000	3.000	3.000
Laly Ferraz Ortiz Mansur	3.000	3.000	3.000
Talita Mansur Monteiro	3.000	3.000	3.000
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

## b) Lucros retidos

O contrato social da Empresa não estabelece critérios mínimos para distribuição e retenção de lucros, sendo estabelecido que os lucros obtidos no período terão aplicação que lhes for determinada pelos sócios.

## 11. DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Cartório	-	-	-	-	-	(381)
Advogados	-	-	-	(119)	(206)	(352)
Outros	(1)	(2)	(1)	(260)	(139)	(73)
	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>	<u>(379)</u>	<u>(345)</u>	<u>(806)</u>

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Despesas administrativas e gerais	(1)	(2)	(1)	(379)	(343)	(791)
Despesas comerciais	-	-	-	-	(2)	(15)
	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>	<u>(379)</u>	<u>(345)</u>	<u>(806)</u>

## 12. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receita com exploração de estacionamento (a)	-	-	-	8	90	335
Ganho na venda de CPAC (b)	-	-	-	-	431	-
Baixa de títulos (c)	-	-	-	-	3.504	-
Demais itens	717	-	-	717	-	-
	<u>717</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>725</u>	<u>4.025</u>	<u>335</u>

- (a) A controlada por meio de um contrato comodato, cede o terreno na Avenida Horácio Lafer, a terceiros, para sua exploração da atividade de estacionamento por meio de um contrato de SCP, ficando como sócia da Entidade, deixando todos a obrigações fiscais a cargo, da sócia ostensiva.

- (b) A controlada realizou ao longo do mês de julho de 2020 a operação de venda de 1.320 unidades de CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) à Entidade JHSF Participações S.A.
- (c) Baixa de títulos de comissão de representantes que não serão realizados, conforme negociação entre as partes.

### 13. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras						
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	114	90	-	114
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>114</u>	<u>90</u>	<u>-</u>	<u>114</u>
Despesas financeiras						
Encargos de dívidas	(3.108)	(3.193)	(1.488)	(3.108)	(3.193)	(1.488)
Demais encargos	-	-	(114)	-	-	(114)
Outros	-	-	-	(18)	(18)	(18)
	<u>(3.108)</u>	<u>(3.193)</u>	<u>(1.602)</u>	<u>(3.126)</u>	<u>(3.211)</u>	<u>(1.620)</u>
Resultado financeiro	<u>(3.108)</u>	<u>(3.193)</u>	<u>(1.488)</u>	<u>(3.036)</u>	<u>(3.211)</u>	<u>(1.506)</u>

### 14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### a) Risco de mercado

É o risco que alterações nos preços de mercado, tais como variações nas taxas de juros, em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

#### b) Risco operacional

Risco operacional é definido como a possibilidade ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, de eventos externos, inadequação ou deficiência em contratos, descumprimento de dispositivos legais e indenização por danos a terceiros. A Empresa com o objetivo de evitar a ocorrência de prejuízos em decorrência destes fatores, criou procedimentos de controles que mitigam a existência do referido risco.

#### c) Instrumentos financeiros derivativos

A Empresa não contratou operações com instrumentos financeiros derivativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, de 2020 e de 2019.

#### 15. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 01 de junho de 2022, a Vitacon 90 Desenvolvimento imobiliário Ltda teve sua razão social alterada para RS Faria Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Em 06 de julho de 2022, a controladora adquiriu 25% das quotas da Controlada RS Faria Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda (antiga Vitacon 90 Desenvolvimento Imobiliário Ltda), pelo montante de R\$ 115.000 (Cento e quinze milhões de reais) passando a deter 100% da participação na Empresa.

Até 20 de junho de 2022 a controlada recebeu aportes de capital no valor de R\$ 750 para investimento em obras e adequação do fluxo de caixa.

#### 16. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Empresa e autorizadas para emissão em 16 de novembro de 2022.

---