

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

Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas  
Referente ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2022 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. (“Sociedade”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 2022 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 Sociedade 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

#### *Sociedade 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 Sociedade 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 entidade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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.

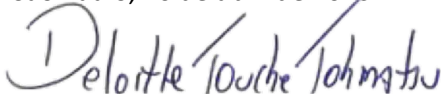
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 Sociedade.
- 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 Sociedade. 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 Sociedade 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 Sociedades 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, 10 de abril de 2023



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 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	318	10	2.234	5.051	Empréstimos e financiamentos	7	30.969	397	31.443	527
Impostos a recuperar		4	4	114	109	Fornecedores	9	-	-	11.046	2.373
Total dos ativos circulantes		<u>322</u>	<u>14</u>	<u>2.348</u>	<u>5.160</u>	Obrigações tributárias		72	10	432	111
						Partes relacionadas	5	-	-	5	29.017
						Total dos passivos circulantes		<u>31.041</u>	<u>407</u>	<u>42.926</u>	<u>32.028</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Partes relacionadas	5	142.226	87.032	-	-	Adiantamento de clientes	8	-	-	1.959	1.959
Imoveis a comercializar	4	-	-	352.237	242.367	Adiantamento para futuro aumento de capital	10	242.442	120.406	242.442	120.406
Investimento em participações	6	<u>100.741</u>	<u>75.977</u>	-	-	Empréstimos e financiamentos	7	<u>36.923</u>	<u>39.475</u>	<u>134.375</u>	<u>65.073</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>242.967</u>	<u>163.009</u>	<u>352.237</u>	<u>242.367</u>	Total dos passivos não circulantes		<u>279.365</u>	<u>159.881</u>	<u>378.776</u>	<u>187.438</u>
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
						Capital Social	11	10	10	10	10
						Transação com sócios		(59.758)	-	(59.758)	-
						Lucros (prejuízos) acumulados		<u>(7.369)</u>	<u>2.725</u>	<u>(7.369)</u>	<u>2.725</u>
						Atribuído à participação dos controladores		<u>(67.117)</u>	<u>2.735</u>	<u>(67.117)</u>	<u>2.735</u>
						Participação de acionistas não controladores		-	-	-	25.326
						Total do Patrimônio Líquido		<u>(67.117)</u>	<u>2.735</u>	<u>(67.117)</u>	<u>28.061</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u><b>243.289</b></u>	<u><b>163.023</b></u>	<u><b>354.585</b></u>	<u><b>247.527</b></u>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u><b>243.289</b></u>	<u><b>163.023</b></u>	<u><b>354.585</b></u>	<u><b>247.527</b></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 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas gerais e administrativas	12	(211)	(1)	(780)	(379)
Equivalência patrimonial	6	(529)	(240)	-	-
Outras receitas operacionais, líquidas		-	717	-	725
RESULTADO OPERACIONAL		(740)	476	(780)	346
RESULTADO FINANCEIRO	13	(9.351)	(3.108)	(9.338)	(3.036)
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTR SOCIAL		(10.091)	(2.632)	(10.118)	(2.690)
Imposto de renda e contribuição social corrente		(3)	-	(18)	(22)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(10.094)</u>	<u>(2.632)</u>	<u>(10.136)</u>	<u>(2.712)</u>
Atribuído a:					
Participação dos controladores				(10.094)	(2.632)
Participação dos não controladores				(42)	(80)
				<u>(10.136)</u>	<u>(2.712)</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 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(10.094)	(2.632)	(10.136)	(2.712)
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(10.094)</u>	<u>(2.632)</u>	<u>(10.136)</u>	<u>(2.712)</u>

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 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Prejuízos acumulados	Transação com sócios	Patrimônio líquido	Participação Não controladores	Patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		10	5.357	-	5.367	25.406	30.773
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>-</u>	<u>2.735</u>	<u>25.326</u>	<u>28.061</u>
Prejuízo do exercício		-	(10.094)	-	(10.094)	(42)	(10.136)
Aquisição de investimento pelo Controlador	6.b	-	-	(59.758)	(59.758)	(25.284)	(85.042)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>10</u>	<u>(7.369)</u>	<u>(59.758)</u>	<u>(67.117)</u>	<u>-</u>	<u>(67.117)</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 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(10.094)	(2.632)	(10.136)	(2.712)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	521	240	-	-
Juros sobre empréstimos e financiamentos	7.517	3.108	7.517	3.606
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	4
Impostos a recuperar	-	-	(5)	(2)
Imóveis a comercializar	-	-	(108.958)	(25.922)
(Redução) aumento nos passivos operacionais:				
Fornecedores	-	-	11.010	-
Impostos e contribuições a recolher	62	-	334	75
Adiantamento de clientes	-	-	-	(30.000)
Outras contas	-	(252)	-	(252)
Caixa aplicado nas (gerado pelas) nas atividades operacionais	(1.994)	464	(100.238)	(55.203)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(7.497)	(3.254)	(10.402)	(3.622)
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	-	-	(12)	(17)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(9.491)	(2.790)	(110.652)	(58.842)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aquisição de participações	(85.043)	-	(85.043)	-
Partes relacionadas	(55.194)	(27.066)	-	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	(140.237)	(27.066)	(85.043)	-
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	65.500	-	137.354	25.598
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(37.500)	-	(37.500)	-
Partes relacionadas	122.036	29.856	93.024	38.031
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	150.036	29.856	192.878	63.629
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10	10	5.051	264
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	318	10	2.234	5.051
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
	308	-	(2.817)	4.787

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 2022 E 2021

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A River Participação e Incorporação Ltda. (“Sociedade” 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 Sociedades imobiliárias como quotista, inclusive como controladora.

A Sociedade captou recursos com instituições financeiras na qual possuem vencimentos no curto prazo, gerando capital circulante negativo no montante de R\$30.719 na controladora e R\$40.578 no consolidado e patrimônio líquido negativo no montante de R\$67.117. Os sócios garantem o aporte de capital para pagamento das parcelas de curto prazo e os aportes realizados serão reembolsados aos sócios quando da geração de caixa após o lançamento do empreendimento que está previsto para outubro de 2023.

#### RS FARIA LIMA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. - Controlada

A RS Faria Lima Desenvolvimento imobiliário Ltda (“Sociedade” ou “Controlada”) é uma Sociedade limitada com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. Foi constituída em 12 de março de 2012.

A Sociedade tem como objeto social a participação em controladas e coligadas e administração de bens próprios e tem como única controladora a River Participação e Incorporação Ltda.

#### 2. RESUMO DA PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 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 Sociedade 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 as 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista e societária, entre outras.

2.5. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Sociedade 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.

2.6. 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.

### 2.7. 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.

### 2.8. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica “Despesas comerciais” (com vendas), quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

### 2.9. 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.

### 2.10. Imposto de renda e contribuição social

A Sociedade 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.

### 2.11. Investimentos

A controlada é entidade na qual a Sociedade 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bancos	12	10	1.866	1.067
Aplicações financeiras	306	-	355	3.984
Total	<u>318</u>	<u>10</u>	<u>2.234</u>	<u>5.051</u>

Representam aplicações financeiras em CDBs, remunerados a taxas que variam entre 97% e 102,2%, tanto em 2022 como em 2021, 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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Gastos para incorporação (i)	251.500	141.630
CEPAC	<u>100.737</u>	<u>100.737</u>
	<u>352.237</u>	<u>242.367</u>

(i) Gastos com construção de imóvel comercial para locação localizado na Avenida Horácio Lafer.

Terrenos para incorporação correspondem a terrenos situados na Rua Professor Atilio Inocente e Avenida Horácio Lafer com previsão de lançamento em outubro de 2023.

#### 5. PARTES RELACIONADAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Ativo</u>				
Red Seas Investimentos Ltda.	-	11.453	-	-
RS Faria Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	142.226	75.579	-	-
	<u>142.226</u>	<u>87.032</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Passivo</u>				
Carlos Alberto Mansur Filho	-	-	5	-
Vitacon Participações S.A.	-	-	-	29.017
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>29.017</u>

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

#### Remuneração da administração

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não houve remuneração da Administração.

#### 6. INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
RS Faria Lima Desenvolv. Imobiliário Ltda.	100.741	75.977
	<u>100.741</u>	<u>75.977</u>

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, passando a deter 100% da participação na companhia. A operação gerou um ágio de R\$59.758, que foi classificado na Patrimônio Líquido como transação entre sócios.

## a) Informações relevantes sobre a Controlada

<u>RS Faria Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Total do ativo	356.600	247.513
Total do passivo	255.859	146.210
Patrimônio Líquido	100.741	101.303
Resultado do exercício	<u>(562)</u>	<u>(320)</u>
Percentual de participação	<u>100%</u>	<u>75%</u>
Valor contábil do investimento	<u>100.741</u>	<u>75.977</u>
Resultado da equivalência patrimonial	<u>(529)</u>	<u>(240)</u>

## b) Movimentação dos investimentos

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo inicial	75.986	76.226
Aquisição de participação	25.284	-
Resultado da equivalência patrimonial	<u>(529)</u>	<u>(240)</u>
Saldo final	<u>100.741</u>	<u>75.986</u>

## 7. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<u>Instituição financeira</u>	<u>Juros</u>	<u>Vencimento</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Banco ABC Brasil S/A	CDI+ 3,3% a.a.	-	-	39.872
Banco ABC Brasil S/A (b)	CDI+ 2,9% a.a.	21/10/2026	40.879	-
Banco Industrial do Brasil S/A (c)	18,15 a.a.	-	27.013	-
Controladora			<u>67.892</u>	<u>39.872</u>
Banco Itau S/A (a)	8,3% a.a.	10/07/2036	97.926	25.728
Consolidado			<u>165.818</u>	<u>65.600</u>
Circulante			31.443	527
Não circulante			134.375	65.073

A seguir está apresentada a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	40.018	40.018
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>
Captação	65.500	137.354
Juros incorridos	7.517	10.766
Amortização de principal	(37.500)	(37.500)
Juros pagos	(7.497)	(10.402)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>67.892</u>	<u>165.818</u>

Os vencimentos em longo prazo têm a seguinte composição:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
2023	-	14.475	-	14.475
2024	1.367	25.000	30.969	25.000
2025	3.556	25.598	3.077	25.598
Acima de 2025	32.000	-	100.329	-
	<u>36.923</u>	<u>39.475</u>	<u>134.375</u>	<u>65.073</u>

(a) 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 10/08/2021, com prazo de carência de 16 meses. A taxa de juros de 8,30% a.a. Até 31 de dezembro de 2022 foram liberadas 17 parcelas, totalizando R\$97.452. 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.

(b) Empréstimo obtido destinado ao financiamento de aquisição de CEPAC. A taxa de juros de 2,9% a.a. e vencimento final para 21 de outubro de 2026 O empréstimo possui cláusulas de Covenants não financeiros, usuais no mercado e até a data base todos os requerimentos foram devidamente cumpridos.

(c) Conta garantida junto ao Banco Industrial do Brasil S/A. A taxa de juros de 18,15% a.a.

## 8. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Permutas físicas	1.959	1.959
	<u>1.959</u>	<u>1.959</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 com “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).

#### 9. FORNECEDORES

	Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores Nacionais	<u>11.046</u>	<u>2.373</u>

Refere-se ao saldo a pagar referente a construção do empreendimento “RED SEAS” principalmente relacionados a fornecedores de material e de mão-de-obra de construção civil.

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Carlos Alberto Mansur	221.766	99.974	221.766	99.974
Carlos Alberto Mansur Filho	6.988	6.744	6.988	6.744
Talita Mansur Monteiro	6.944	6.944	6.944	6.944
Laly Ferraz Ortiz Mansur	6.744	6.744	6.744	6.744
	<u>242.442</u>	<u>120.406</u>	<u>242.442</u>	<u>120.406</u>

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

#### 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

##### a) Capital Social

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Acionistas	Quotas	Quotas
Carlos Alberto Mansur	1.000	1.000
Carlos Alberto Mansur Filho	3.000	3.000
Laly Ferraz Ortiz Mansur	3.000	3.000
Talita Mansur Monteiro	3.000	3.000
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>



## b) Lucros retidos

O contrato social da Sociedade 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.

## 12. DESPESAS POR NATUREZA

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Advogados	(72)	-	(78)	(119)
Auditoria e consultoria	(107)	-	(498)	(141)
Taxas e contribuições	(28)	-	(59)	(3)
Outros	(4)	(1)	(145)	(116)
	<u>(211)</u>	<u>(1)</u>	<u>(780)</u>	<u>(379)</u>
	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas administrativas e gerais	(211)	(1)	(780)	(379)
	<u>(211)</u>	<u>(1)</u>	<u>(780)</u>	<u>(379)</u>

## 13. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	12	-	80	90
	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>80</u>	<u>90</u>
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros sobre Empréstimos e financiamentos	(7.517)	(3.108)	(7.517)	(3.108)
Comissões e fianças sobre financiamentos	(1.846)	-	(1.846)	
Outros	-	-	(55)	(19)
	<u>(9.363)</u>	<u>(3.108)</u>	<u>(9.418)</u>	<u>(3.126)</u>
Resultado financeiro	<u>(9.351)</u>	<u>(3.108)</u>	<u>(9.338)</u>	<u>(3.036)</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 Sociedade 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 Sociedade não contratou operações com instrumentos financeiros derivativos para os exercícios

## 15. TRANSAÇÃO NÃO CAIXA

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Capitalização de juros – Consolidado	3.249	7.160

## 16. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Sociedade e autorizadas para emissão em 10 de abril de 2023.