

Demonstrações financeiras

VÓRTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA

31 de dezembro de 2021
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

VÓRTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(Valores em R\$ mil)

Vórtx Agente de Garantias 009 SPE Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório de revisão do auditor Independente	4
Demonstrações financeiras	
Balanço Patrimonial.....	8
Demonstração do resultado.....	9
Demonstração do resultado abrangente.....	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações do fluxo de caixa.....	12
Notas explicativas.....	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
Vórtx Agente de Garantias 009 SPE Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Vórtx Agente de Garantias 009 SPE Ltda. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Vórtx Agente de Garantias 009 SPE Ltda em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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”. Somos independentes em relação à Companhia, 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, 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.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes

Os valores correspondentes em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparabilidade, não foram auditados por nós e nem por outros auditores.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 da 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Companhia.
- 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 Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Companhia 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.



EY

Building a better
working world

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC – 1SP241659/O-9

VÓRTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(Valores em R\$ mil)

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em R\$ 1)

	NE	De 01/01/2021 a 31/12/2021	De 04/12/2020 a 31/12/2020 Não auditado
Resultado antes da tributação sobre o lucro e participações		-	-
Lucro líquido do exercício		-	-
Número de ações		100	100
Lucro do exercício por ação		R\$ -	R\$ -

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

	Capital Social	Lucros ou (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2021	100	-	100
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
Mutações no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos em 4 de dezembro de 2020	100	-	100
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
<u>Não auditado</u>			
Mutações no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VÓRTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(Valores em R\$ mil)

Demonstrações dos Resultados Abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em R\$ 1)

	De 01/01/2021 a 31/12/2021	De 04/12/2020 a 31/12/2020 não auditado
Total de resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

VÓRTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(Valores em R\$ mil)

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em R\$ 1)

	<u>De 01/01/2021</u> <u>a 31/12/2021</u>	<u>De 04/12/2020</u> <u>a 31/12/2020</u> Não auditado
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido ajustado	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-
(Aumento) Diminuição nos subgrupos do ativos operacionais	-	-
Aumento (Diminuição) nos subgrupos do passivos operacionais	-	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	-	-
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	-	-
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	-	-
Aumento em equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
Equivalentes de caixa		
No início do exercício	100	-
No final do exercício	100	-
Aumento em equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. Contexto operacional

A VÓRTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA. (“Sociedade” ou “009 SPE”), sociedade empresária limitada constituída em 17 de agosto de 2020, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e tem por objeto social atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários, notadamente na atuação como agente de garantias e agente administrativo especificamente para a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Bela Luna Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob número 31.921.853/0001-90, devendo, inclusive, receber em seu nome as garantias vinculadas a esta operação financeira e movimentar eventuais contas vinculadas.

As operações da VÓRTX AGENTE DE GARANTIAS 009 SPE LTDA., são conduzidas no contexto de um conjunto de instituições que atuam integralmente ao Grupo Vortex, e certas operações têm a coparticipação ou a intermediação de instituições integrantes do conglomerado. O benefício dos serviços prestados entre essas instituições e os custos das estruturas operacional e administrativas são absorvidos segundo a praticabilidade e razoabilidade de lhes serem atribuídos, em conjunto ou individualmente, por essas instituições.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes à seleção das vidas úteis do ativo imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinações de provisões para Imposto de Renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1 Apuração do resultado

O regime de apuração do resultado é o de competência.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Para fins de demonstrações dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras de liquidez imediatamente conversíveis, ou com prazo original igual ou inferior a noventa dias.

3.3 Instrumentos financeiros

3.3.1 Ativos financeiros avaliados pelo valor justo.

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Sociedade gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos e a estratégia de investimentos documentados pela Sociedade. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos, são reconhecidas no resultado do exercício.

3.3.2 Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado.

A Sociedade registra os demais instrumentos financeiros como custo amortizado, como é o caso de valores a receber pela prestação de serviços, adiantamentos a terceiros e valores de créditos fiscais a compensar.

A Sociedade baixa um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.4 Redução ao valor recuperável

Os ativos financeiros são avaliados frequentemente para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito

negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, a renegociação do valor devido à Administradora em condições as quais esta não aceitaria em outras transações, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

3.5 Ativos e passivos contingentes

Referem-se a direitos e obrigações decorrentes de eventos passados, cuja ocorrência depende de eventos futuros. Procedem, basicamente, de processos judiciais movidos por terceiros. Essas contingências são avaliadas por assessores jurídicos e levam em consideração a probabilidade de que recursos financeiros sejam exigidos para liquidar as obrigações e também de que o montante das obrigações possa ser estimado com suficiente segurança.

3.6 Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social

A provisão para o Imposto de Renda é constituída à alíquota de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10% sobre os lucros que excederem R\$ 240 no ano. A provisão para contribuição social é calculada à alíquota de 9%, após efetuados os ajustes determinados pela legislação fiscal.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Saldo composto pelo valor em caixa decorrente da integralização do capital social inicial.

5. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 100 e está representado por 1.000 quotas, subscritas e integralizadas até a data do balanço.

6. Partes relacionadas

10.1 Operações com partes relacionadas

Não houve operações com partes relacionadas no período.

10.2 Remuneração da administração

Não houve remuneração a administradores no exercício.

7. Ativos e Passivos Contingentes

Referem-se a direitos e obrigações decorrentes de eventos passados, cuja ocorrência depende de eventos futuros. Procedem, basicamente, de processos judiciais movidos por terceiros. Essas contingências são avaliadas por assessores jurídicos e levam em consideração a probabilidade de que recursos financeiros sejam exigidos para liquidar as obrigações e também de que o montante das obrigações possa ser estimado com suficiente segurança.

A Sociedade não registrou ativos contingentes no exercício, bem como não existem, na data das demonstrações financeiras, quaisquer processos classificáveis como de realização provável ou possível.

Da mesma forma inexistem passivos contingentes classificáveis como de perda provável, que requeiram provisionamento.

12. Outros assuntos

Em 11 de março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou estado de pandemia em relação ao novo Coronavírus (Covid-19). A Administração da Vórtx informa que adotou medidas para minimizar os impactos que possam surgir aos seus colaboradores, clientes, fornecedores e, conseqüentemente, suas operações.

Em 31 de dezembro de 2021, não identificamos fatos relevantes que remetam à uma situação de deterioração de nossas operações e/ou negócios, até o presente momento. Contudo, a Vórtx seguirá observando atentamente os desdobramentos futuros dessa situação.

13. Eventos Subsequentes

Até o momento da aprovação das demonstrações financeiras não foram identificados eventos subsequentes relevantes ocorridos após a sua data base.

* * * * *
