



## NOVO RIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro  
(Em reais - R\$)

	Nota Explicativa	2022	2021		Nota Explicativa	2022	2021
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>				<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	218.628,87	1.040.909,99	Tributos a recolher		238,06	756.283,93
Tributos a recuperar		30.004,03	3.194,46	Contas a pagar	5	51.388,65	57.001.220,00
Alienação de estoque	4	-	62.732.744,20	Fornecedores		-	114.792,68
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>248.632,90</b>	<b>63.776.848,65</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>51.626,71</b>	<b>57.872.296,61</b>
				<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>			
				Tributos diferidos		-	2.509.309,77
				<b>Total do passivo não circulante</b>		-	<b>2.509.309,77</b>
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Capital social	6	100.000,00	75.100.000,00
				Reserva de lucros		97.006,19	-
				Prejuízos acumulados		-	(71.704.757,73)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>197.006,19</b>	<b>3.395.242,27</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>248.632,90</b>	<b>63.776.848,65</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>248.632,90</b>	<b>63.776.848,65</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



# NOVO RIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro  
(Em reais - R\$)

	Nota Explicativa	2022	2021
Despesas gerais e administrativas		(23.703,14)	(47.613,65)
Outras receitas operacionais		-	485.132,84
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>(23.703,14)</b>	<b>437.519,19</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Receitas financeiras	7	1.199.507,01	7.203.419,07
Despesas financeiras	7	(30.286,88)	(150.830,31)
		<b>1.169.220,13</b>	<b>7.052.588,76</b>
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>1.145.516,99</b>	<b>7.490.107,95</b>
Imposto de renda e contribuição social	8	(48.510,80)	(137.559,18)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>1.097.006,19</b>	<b>7.352.548,77</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



## NOVO RIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos  
em 31 de dezembro  
(Em reais - R\$)

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	1.097.006,19	7.352.548,77
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente total do período</b>	<b><u>1.097.006,19</u></b>	<b><u>7.352.548,77</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



## NOVO RIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro (Em reais - R\$)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva De lucros</b>	<b>Prejuízos Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	139.450.000,00	-	(79.057.306,50)	60.392.693,50
Aumento de capital	450.000,00	-	-	450.000,00
Redução de capital	(64.800.000,00)	-	-	(64.800.000,00)
Lucro do exercício	-	-	7.352.548,77	7.352.548,77
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>75.100.000,00</b>	-	<b>(71.704.757,73)</b>	<b>3.395.242,27</b>
Redução de capital	(75.000.000,00)	-	71.704.757,73	(3.295.242,27)
Dividendos	-	(1.000.000,00)	-	(1.000.000,00)
Lucro do exercício	-	1.097.006,19	-	1.097.006,19
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>100.000,00</b>	<b>97.006,19</b>	-	<b>197.006,19</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.



# NOVO RIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro  
(Em reais - R\$)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	1.097.006,19	7.352.548,77
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício:</b>		
Juros sobre a alienação de estoque	(991.886,57)	(7.164.539,99)
Tributos diferidos	(2.509.309,77)	(1.017.719,15)
<b>Variações nos ativos e passivos:</b>		
Alienação de estoque	63.724.630,77	32.607.518,94
Outros créditos	-	40,00
Tributos a recuperar	(26.809,57)	1.332,89
Fornecedores	(114.792,68)	(117.924,34)
Contas a pagar	50.168,65	-
Tributos a recolher	(756.045,87)	197.014,96
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>60.472.961,15</b>	<b>31.858.272,08</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Mútuo com partes relacionadas	-	(23.800.000,00)
<b>CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>-</b>	<b>(23.800.000,00)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Aumento de capital	-	450.000,00
Redução de capital	(60.295.242,27)	(7.800.000,00)
Dividendos	(1.000.000,00)	-
<b>CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>(61.295.242,27)</b>	<b>(7.350.000,00)</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(822.281,12)</b>	<b>708.272,08</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.040.909,99	332.637,91
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	218.628,87	1.040.909,99
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(822.281,12)</b>	<b>708.272,08</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações anuais.

**1. Contexto operacional**

A sociedade foi constituída em 30 de junho de 2010 e tem como objeto social o planejamento, a promoção e o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, compreendendo ainda, a aquisição de imóveis para fins de incorporação a ser desenvolvida e a participação em outras sociedades, seja como quotista, seja como acionista, bem como realizar investimentos em empreendimentos imobiliários.

**2. Resumo das principais políticas contábeis.**

As demonstrações financeiras foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), em consonância com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo (*International Accounting Standards Board (IASB)*), aplicáveis também às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

**3. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo com alta liquidez, vencimentos de até três meses, e com baixo risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras possuem opção de resgate antecipado, por meio do compromisso de recompra assumido formalmente pela instituição financeira. As aplicações financeiras são substancialmente indexadas ao certificado de depósito interbancário ("CDI") com remuneração de 99%.

O quadro abaixo apresenta os saldos desses ativos:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Caixa e bancos	2.520,29	13.533,15
CDBs	216.108,58	1.027.376,84
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>218.628,87</b>	<b>1.040.909,99</b>

**4. Alienação de estoque**

Em 2020, a Companhia alienou os 13 pavimentos que possuía do empreendimento Torre 1º de Março, para membros do grupo de controle, pelo valor de R\$ 110.000.000,00 com entrada paga no ato da assinatura do contrato de compra e venda, e saldo a ser pago em até 5 (cinco) parcelas semestrais, a partir de dezembro de 2020, com atualização de CDI, acrescidos de 4,5% de *spread* ao ano. O valor foi totalmente recebido em 2022.

**5. Contas a pagar**

Em 2021 o valor se referia preponderantemente a parcela devida aos acionistas pela redução de capital ocorrida em 2021. O valor foi totalmente liquidado em 2022. **(nota explicativa 6)**

**6. Capital social**

O capital social, subscrito e integralizado, da Companhia, no encerramento do exercício de 2022, é representado por 125.950 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, no valor de R\$ 100.000,00.

Em 2022, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária a redução de capital considerado excessivo em relação ao objeto social, no valor de R\$ 75.000.000,00, sem cancelamento de ações. Deste montante R\$ 71.704.757,73 foi utilizado para compensar prejuízos acumulados e o saldo remanescente de R\$ 3.295.242,27 foi devolvido aos acionistas.

**7. Resultado financeiro**

O quadro abaixo apresenta o resultado financeiro:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Rendimentos de aplicação em renda fixa	207.444,01	20.171,67
Juros sobre alienação de estoque	991.886,57	7.164.539,99
Outras receitas financeiras	176,43	18.707,41
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>1.199.507,01</b>	<b>7.203.419,07</b>
Tributos diferidos sobre juros na alienação de estoque	(20.631,24)	(149.022,44)
Tributos sobre receita financeira	(9.653,73)	(1.807,87)
Outras despesas financeiras	(1,91)	-
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(30.286,88)</b>	<b>(150.830,31)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>1.169.220,13</b>	<b>7.052.588,76</b>

**8. Imposto de renda e contribuição social**

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	1.145.516,99	7.490.107,95
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%
<b>Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação</b>	<b>(365.475,78)</b>	<b>(2.522.636,70)</b>
<b>Adições</b>	<b>(323.337,18)</b>	<b>(202.029,69)</b>
Crédito tributário não constituído - prejuízo fiscal base negativa	-	(3.255,09)
Outras adições	(323.337,18)	(198.774,60)
<b>Exclusões</b>	<b>640.302,16</b>	<b>2.587.107,21</b>
Juros na alienação de estoque - RET	238.052,78	2.307.898,59
Compensação de prejuízo fiscal/base negativa	17.872,43	-
Outras exclusões	384.376,95	279.208,62
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(48.510,80)</b>	<b>(137.559,18)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.252.979,49)	(626.064,37)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.204.468,69	488.505,19
<b>Alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>



## **NOVO RIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

### **Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 (Em reais - R\$)**

---

Na qualidade de diretoras da NOVO RIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., companhia fechada, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, sala 101-A, Leblon, CEP: 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.293.642/0001-05, aprovamos as informações anuais da Novo Rio Empreendimento Imobiliário S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e autorizamos as mesmas para fins de divulgação.

---

**Flavia Coutinho Martins**  
Diretora

---

**Tania Maria Camilo**  
Diretora

---

**Gilson Cleber da Silva Braz**  
Contador  
CRC RJ-089.134/O-6

## Demonstrações Financeiras 2022 - NOVO RIO\_vf.pdf

Documento número #7e82e641-ba99-4095-aaee-be4a2a078977

Hash do documento original (SHA256): e5972e1fbd4dbe145f8729e1ab59810db41ec7e911ad2dab6b62fd58348e132a

Hash do PAdES (SHA256): e900ff116e0a874c3a2accd4264df165c9738d6dff523ee5ca55860eeba04971

## Assinaturas

 **Tania Maria Camilo**

CPF: 726.204.557-15

Assinou como representante legal em 31 jan 2024 às 09:36:11

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 ago 2024

 **Gilson Braz**

CPF: 020.825.907-47

Assinou como contador(a) em 29 jan 2024 às 09:39:41

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 18 ago 2025

 **Flavia Coutinho Martins**

CPF: 028.239.737-02

Assinou como representante legal em 29 jan 2024 às 17:51:55

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 09 out 2024

## Log

- 29 jan 2024, 09:30:35 Operador com email pedrosoares@monteiroaranja.com.br na Conta be3d582e-7888-4a92-826b-62c071b64108 criou este documento número 7e82e641-ba99-4095-aaee-be4a2a078977. Data limite para assinatura do documento: 28 de fevereiro de 2024 (09:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 jan 2024, 09:31:37 Operador com email pedrosoares@monteiroaranja.com.br na Conta be3d582e-7888-4a92-826b-62c071b64108 adicionou à Lista de Assinatura: taniacamilo@monteiroaranja.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tania Maria Camilo e CPF 726.204.557-15.
- 29 jan 2024, 09:31:37 Operador com email pedrosoares@monteiroaranja.com.br na Conta be3d582e-7888-4a92-826b-62c071b64108 adicionou à Lista de Assinatura: gilsonbraz@monteiroaranja.com.br para assinar como contador(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gilson Braz.

- 
- 29 jan 2024, 09:31:37 Operador com email pedrosoares@monteiroaranja.com.br na Conta be3d582e-7888-4a92-826b-62c071b64108 adicionou à Lista de Assinatura: flaviamartins@monteiroaranja.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flavia Coutinho Martins e CPF 028.239.737-02.
- 29 jan 2024, 09:39:42 Gilson Braz assinou como contador(a). Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 020.825.907-47. IP: 177.124.226.130. Componente de assinatura versão 1.728.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 jan 2024, 17:51:55 Flavia Coutinho Martins assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 028.239.737-02. IP: 177.124.226.130. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.982213 e longitude -43.218622. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.729.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 jan 2024, 09:36:11 Tania Maria Camilo assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 726.204.557-15. IP: 177.124.226.130. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.982187 e longitude -43.218664. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.730.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 jan 2024, 09:36:12 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7e82e641-ba99-4095-aaee-be4a2a078977.
- 

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 7e82e641-ba99-4095-aaee-be4a2a078977, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).