

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

**CNPJ nº 31.371.070/0001-80**

Demonstrações Contábeis para os exercícios findos  
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021  
Acompanhadas do Relatório dos Contadores Independentes



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10529375 em 05/09/2024 da Empresa OWNERINC DEVELOPERS S.A., CNPJ 31371070000180 e protocolo 240663055 - 04/09/2024. Autenticação: BE92578859C58F0407D3DCB549EDC221E85DAFD. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/066.305-5 e o código de segurança dMmE Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
JOSÉ TADEU JACOBY  
SECRETÁRIO GERAL

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Gramado - RS

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

<b>Índice</b>	<b>Páginas</b>
Relatório dos Contadores Independentes .....	4
<b>Demonstrações Contábeis</b>	
Balço Patrimonial.....	6
Demonstrações do Resultado.....	7
Demonstrações do Resultado Abrangente.....	8
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido.....	9
Demonstrações dos Fluxos de Caixa – método indireto.....	10
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis.....	11



## RELATÓRIO DOS CONTADORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Acionistas e Administradores da

**OWNERINC DEVELOPERS S/A**

Gramado/RS

Elaboramos as demonstrações contábeis da **OWNERINC DEVELOPERS S/A** e as demonstrações contábeis consolidadas com suas controladas (Empresa), que compreendem o balanço patrimonial encerrado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, 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.

As demonstrações contábeis acima referidas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e apresentam adequadamente a posição patrimonial e financeira das empresas consolidadas em 31.12.2022.

### ***Responsabilidades da administração***

A administração é responsável pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.



## CARTA DE RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

À

**ALTERNATIVA CENTRO DE ENSINO E CONTABILIDADE LTDA**

**CRC/RS N° 007102/0**

**AVENIDA SÃO PAULO,822**

**PORTO ALEGRE-RS CEP: 9023-160**

Prezados Senhores:

Declaramos para os devidos fins, como administradores e responsáveis legais da empresa OWNERINC DEVELOPERS S/A, CNPJ: 31.371.070/0001-80, que as informações relativas ao período base 01.01.2022 a 31.12.2022, fornecidas a Vossas Senhorias para escrituração e elaboração das demonstrações contábeis, obrigações acessórias, apuração de impostos e arquivos eletrônicos exigidos pela fiscalização federal, estadual, municipal, trabalhista e previdenciária são fidedignas.

Também declaramos:

- (a) que os controles internos adotados pela nossa empresa são de responsabilidade da administração e estão adequados ao tipo de atividade e volume de transações;
- (b) que não realizamos nenhum tipo de operação que possa ser considerada ilegal, frente à legislação vigente;
- (c) que todos os documentos que geramos e recebemos de nosso fornecedores estão revestidos de total idoneidade;
- (d) que os estoques registrados em conta própria foram por nós avaliados, contados e levantados fisicamente e perfazem a realidade do período encerrado em 31.12.2022;
- (e) que as informações registradas no sistema de gestão e controle interno, denominado SIENGE, são controladas e validadas com documentação suporte adequada, sendo de nossa inteira responsabilidade todo o conteúdo do banco de dados e arquivos eletrônicos gerados.

Além disso, declaramos que temos conhecimento de quaisquer fatos ocorridos no período-base que possam afetar as demonstrações contábeis ou que as afetam até a data desta carta ou, ainda, que possam afetar a continuidade das operações da empresa.

Também confirmamos que não houve:

- (a) fraude envolvendo administração ou empregados em cargos de responsabilidade ou confiança;
- (b) fraude envolvendo terceiros que poderiam ter efeito material nas demonstrações contábeis;
- (c) violação ou possíveis violações de leis, normas ou regulamentos cujos efeitos deveriam ser considerados para divulgação nas demonstrações contábeis, ou mesmo dar origem ao registro de provisão para contingências passivas.

**Jeferson Braga da Silva**

Diretor

**Ricardo Peccin**

Diretor

4



# OWNERINC DEVELOPERS S.A.

CNPJ: 31.371.070/0001-80

NIRE: 43208333667-8

## Balanco Patrimonial

Encerrado em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021

	Notas	ATIVO		CONSOLIDADO	
		2022	2021	2022	2021
<b>ATIVO</b>					
<b>CONTROLADORA</b>					
<b>CONSOLIDADO</b>					
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.795	45.440	1.859.817	3.172.728
Imóveis destinados à venda	7	224.950	95.700	392.447	346.946
Construções em Andamento	8			3.734.255	5.074.492
Adiantamentos	9	12.000	12.000	799.750	84.038
Impostos a Recuperar	6	95	95	1.336.758	14.446
Comissões a Apropriar	10	-	-	5.854.153	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>242.840</b>	<b>153.235</b>	<b>13.977.180</b>	<b>8.692.650</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>					
Partes relacionadas	19	672.278	796.278	140.967	140.967
		<b>672.278</b>	<b>796.278</b>	<b>140.967</b>	<b>140.967</b>
<b>Permanente</b>					
Investimentos		-	2.000.000	100	100
Imobilizado	11	-	-	2.152.510	102.565
		-	2.000.000	2.152.610	102.665
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>672.278</b>	<b>2.796.278</b>	<b>2.293.577</b>	<b>243.632</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>915.118</b>	<b>2.949.513</b>	<b>16.270.757</b>	<b>8.936.282</b>

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Ricardo Peccin  
Diretor

PAULO JONI  
TEIXEIRA:0669314  
8034  
Assinado de forma digital por  
PAULO JONI  
TEIXEIRA:06693148034  
Dados: 2023.11.22 18:24:47  
+03'00'  
Paulo Joní Teixeira  
Contador CRCRS 32766

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis



# OWNERINC DEVELOPERS S.A.

CNPJ:31.371.070/0001-80

NIRE: 43208333667-8

Encerrado em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021

(Em Reais)

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Notas	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		
	2022	2021	2022	2021	
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	13	606	-	1.749.579	335.187
Obrigações tributárias	15	9	9	1.595.919	86.622
Obrigações Trabalhistas e Sociais	16			474.545	195.683
Credores por imóveis compromissados	17	90.000	-	90.000	-
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	274.982	-
Adiantamento de clientes	14	-	-	9.032.251	247.714
Obrigações por rescisões contratuais		-	-	43.349	-
Provisões de Comissões a Pagar	18	-	-	1.812.495	-
<b>Total do passivo circulante</b>		90.615	9	15.073.120	865.206
<b>Passivo não circulante</b>					
<b>Exigível a longo prazo</b>					
Partes relacionadas	19	89.542	89.542	91.361	441.473
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	5.644.279	6.308.738
Débitos Participações Societárias	20	4.319.454	-	-	-
Provisão para Garantias	21	-	-	99.889	61.510
		4.408.996	89.542	5.835.529	6.811.721
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	22	100.000	100.000	100.000	100.000
Reserva de capital		2.877.519	2.877.519	2.877.519	2.877.519
Lucros ou (Prejuízos) acumulados		(6.562.012)	(117.557)	(6.562.012)	(1.796.469)
Participações de Terceiros				(1.053.399)	78.305
		(3.584.493)	2.859.962	(4.637.892)	1.259.355
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		915.118	2.949.513	16.270.757	8.936.282

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Ricardo Peccin  
Diretor

PAULO JONI  
TEIXEIRA:0669314  
8034

Assinado de forma digital por  
PAULO JONI  
TEIXEIRA:06693148034  
Dados: 2023.11.22 18:25:14  
-03'00'

Paulo Joní Teixeira  
Contador CRCRS 32766

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis

6



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10529375 em 05/09/2024 da Empresa OWNERINC DEVELOPERS S.A., CNPJ 31371070000180 e protocolo 240663055 - 04/09/2024. Autenticação: BE92578859C58F0407D3DCB549EDC221E85DAFD. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/066.305-5 e o código de segurança dMmE Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

SECRETÁRIO GERAL

pág. 14/42

# OWNERINC DEVELOPERS S.A.

CNPJ:31.371.070/0001-80

NIRE: 43208333667-8

## Demonstrações do Resultado do Exercício

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em Reais)

	<u>CONTROLADORA</u>		<u>CONSOLIDADO</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>				
Receita Incorporação de Imóveis	-	-	12.461.156	1.188.005
( - ) Deduções da receita	-	-	<u>(1.385.796)</u>	<u>(85.765)</u>
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>			<b><u>11.075.360</u></b>	<b><u>1.102.240</u></b>
Custo Incorporação de Imóveis	-	-	(3.640.691)	(441.834)
<b>( = ) LUCRO BRUTO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>7.434.669</u></b>	<b><u>660.406</u></b>
<b>Despesas Operacionais</b>				
Despesas administrativas	(123.777)	(57.863)	(2.123.756)	(574.724)
Despesas com vendas	-	-	(10.970.353)	(1.961.866)
Outras receitas e despesas operacionais		(40)	412.105	(40)
	<b><u>(123.777)</u></b>	<b><u>(57.903)</u></b>	<b><u>(12.682.004)</u></b>	<b><u>(2.536.630)</u></b>
<b>EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL</b>	<b><u>(6.319.454)</u></b>	-	-	-
<b>RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b><u>(6.443.231)</u></b>	<b><u>(57.903)</u></b>	<b><u>(5.247.335)</u></b>	<b><u>(1.876.224)</u></b>
Despesas financeiras	(1.225)	(607)	(344.810)	(48.795)
Receitas financeiras	-	-	105.915	9.155
<b>Resultado Financeiro</b>	<b><u>(1.225)</u></b>	<b><u>(607)</u></b>	<b><u>(238.895)</u></b>	<b><u>(39.640)</u></b>
<b>RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS</b>	<b><u>(6.444.456)</u></b>	<b><u>(58.510)</u></b>	<b><u>(5.486.230)</u></b>	<b><u>(1.915.864)</u></b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	-	-	(365.913)	
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b><u>(6.444.456)</u></b>	<b><u>(58.510)</u></b>	<b><u>(5.852.143)</u></b>	<b><u>(1.915.864)</u></b>

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Ricardo Peccin  
Diretor

PAULO JONI  
TEIXEIRA:0669314  
8034

Assinado de forma digital por  
PAULO JONI  
TEIXEIRA:06693148034  
0300:20231122 18:25:41  
-03'00'  
Paulo Joní Teixeira  
Contador CRCRS 32766

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis



# OWNERINC DEVELOPERS S.A.

CNPJ: 31.371.070/0001-80

## Demonstração do Resultado Abrangente

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Lucro/Prejuízo do exercício</i>	(5.852.143)	(1.915.864)
<i>Resultados Abrangentes</i>	-	-
<b><i>Total do resultado abrangente</i></b>	<b>(5.852.143)</b>	<b>(1.915.864)</b>

*Jeferson Braga da Silva*  
Diretor

*Ricardo Peccin*  
Diretor

PAULO JONI Assinado de forma  
digital por PAULO JONI  
TEIXEIRA:0669 TEIXEIRA:06693148034  
3148034 Dados: 2023.11.22  
19:26:04 -03'00'  
*Paulo Joní Teixeira*  
Contador CRCRS 32766

*As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis*



## OWNERINC DEVELOPERS S.A.

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

(Em Reais)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva de capital</b>	<b>Lucros/Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>	<b>Participação de terceiros</b>	<b>Total consolidado</b>
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2020</b>	5.000		(290.046)	(285.046)	-	(285.046)
Constituição Reserva de Capital		2.877.519		2.877.519	-	2.877.519
Integralização de capital	95.000	-	-	95.000	-	95.000
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	(1.915.864)	(1.915.864)	-	(1.915.864)
Lucros distribuídos	-	-	-	-	-	-
Participação de terceiros			409.441	409.441	78.305	487.746
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>2.877.519</b>	<b>(1.796.469)</b>	<b>1.181.050</b>	<b>78.305</b>	<b>1.259.355</b>
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	(45.105)	(45.105)	-	(45.105)
Resultado líquido do exercício	-	-	(5.852.143)	(5.852.143)	-	(5.852.143)
Participação de terceiros			1.131.704		(1.131.704)	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>100.000</b>	<b>2.877.519</b>	<b>(6.562.013)</b>	<b>(4.716.198)</b>	<b>(1.053.399)</b>	<b>(4.637.893)</b>

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Ricardo Peccin  
Diretor

PAULO JONI  
TEIXEIRA:0669314  
8034  
Assinado eletronicamente  
PAULO JONI  
TEIXEIRA:0669314-8034  
Data: 2023.11.22 18:26:28  
+03'00'

Paulo Joni Teixeira  
Contador CRCRS 32766

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis



**OWNERINC DEVELOPERS S.A.**  
CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Valores expressos em reais)

	<b>CONTROLADORA</b> <b>31.12.2022</b>	<b>CONSOLIDADO</b> <b>31.12.2022</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(6.444.456)</b>	<b>(5.852.143)</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciação	-	-
Provisão garantia de obra	-	-
Provisão para comissões a pagar	-	-
Encargos s/ empréstimos bancários	-	-
Perdão de dívidas recebidos	-	-
Ajustes exercícios anteriores	-	<b>(45.105)</b>
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>(6.444.456)</b>	<b>(5.897.248)</b>
<b>Varição em Ativos e Passivos Circulantes e Não Circulantes</b>		
(Aumento) Impostos a Recuperar	-	(1.322.312)
Redução Estoques	(129.250)	1.294.736
Redução (Aumento) Construções em andamento	-	-
(Aumento) Adiantamentos	-	(715.712)
(Aumento) Comissões a Apropriar	-	(5.854.153)
Aumento Fornecedores	606	1.414.392
Aumento Obrigações tributárias	-	1.509.297
Aumento Obrigações Trabalhistas e sociais	-	322.211
Aumento Adiantamento de clientes	-	8.784.537
Aumento Outras obrigações	-	1.850.874
Aumento Credores por Imóveis	90.000	90.000
<b>Caixa Líquido gerado pelas Atividades Operacionais</b>	<b>(38.644)</b>	<b>7.373.870</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição Investimentos	2.000.000	-
Aquisição Imobilizado	-	(2.049.945)
<b>Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Investimento</b>	<b>2.000.000</b>	<b>(2.049.945)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Empréstimos bancários	-	(389.477)
Integralização de Capital	-	-
Partes relacionadas-Ativo	124.000	(350.112)
Partes relacionadas-Passivo	4.319.454	-
<b>Caixa Líquido gerado/aplicado nas Atividades de Financiamento</b>	<b>4.443.454</b>	<b>(739.589)</b>
<b>(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>39.646</b>	<b>1.312.912</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no início do exercício	45.440	3.172.728
Caixa e Equivalentes de Caixa no fim do exercício	5.796	1.859.816
<b>(Redução) Aumento Líquida de Caixa e Equivalente a Caixa</b>	<b>39.646</b>	<b>1.312.912</b>

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Ricardo Peccin  
Diretor

PAULO JONI  
TEIXEIRA-06693148  
034  
Paulo Joní Teixeira  
Contador CRCRS 32766

*As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.*



## **OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

## **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A OWNERINC DEVELOPERS S/A é uma Empresa sociedade anônima de capital fechado com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul.

A presente sociedade tem por objeto: “a promoção e Incorporação de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora e mandatária; a alienação, aquisição de imóveis de qualquer natureza; a construção civil e a prestação de serviços de engenharia civil; o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; a administração de condomínio em multi propriedade; assim como a exploração da atividade de holding de instituições não-financeiras e participações em outras sociedades.” Atua como sócia em sociedade de propósito específico – SPE constituída especialmente para construção de empreendimento de multipropriedade.

## **2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

### **i) Base de elaboração e declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47.

Adicionalmente, a Empresa considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, na preparação das suas demonstrações contábeis. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, (exceto quando exigido critério diferente) e ajustadas para refletir avaliação de ativos e passivos mensurados a valor justo ou considerando a marcação a mercado, quando tais avaliações são exigidas pelas normas contábeis.

### **ii) Apresentação das demonstrações contábeis consolidadas**

As demonstrações contábeis consolidadas são da empresa Ownerinc Developers S/A e de sua sociedade controlada Own Time Home Club Gramado SPE Ltda.

Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre sociedades consolidadas, bem como os investimentos.

11



## **OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

#### **iii) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis**

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas que necessitam de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis são:

- provisão de garantia;
- provisão para comissões;
- outras provisões de instrumentos financeiros;
- mensuração do custo orçado de empreendimentos; e
- reconhecimento de receitas.

Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa.

#### **iv) Continuidade operacional**

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações contábeis, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual de do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração dessas demonstrações contábeis.



## OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

## 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

### 3.1. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- a. Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de obra (*PoC – Percentage of Compliance*) de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Clientes”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber do saldo são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*” e a variação monetária é apurada segundo as condições dos contratos de venda pelo Índice Nacional da Construção Civil – INCC;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

13



## **OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

- b. Nos distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques.

### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

A Empresa classifica nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

### **3.3. Contas a receber**

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros pós-fixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

São constituídas provisões para perdas esperadas com créditos e para distrato por valores considerados suficientes pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou quando existem evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram constituídas provisões sobre saldos de contas a receber pois não há risco envolvido na rubrica.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

### **3.4. Estoques a comercializar**

Os imóveis concluídos, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

14



## **OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

#### **3.5. Imobilizado**

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11.

#### **3.6. Empréstimos, financiamentos**

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

#### **3.7. Contas a pagar a fornecedores**

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por credores por imóveis compromissados são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes, se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

#### **3.8. Provisões**

Reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações

15



## OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

### 3.9. Avaliação dos critérios da norma

Em novembro de 2016, o CPC emitiu o pronunciamento “CPC 47– Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) que estabeleceu novos critérios de reconhecimento de receita baseado, principalmente, na transferência de controle de um bem ou serviço.

Esta avaliação, segundo os critérios da norma, irá determinar como uma entidade deverá reconhecer as receitas de um contrato de venda de unidades imobiliárias, se num momento específico ou ao longo do tempo.

Entidades do setor imobiliário em conjunto com o CPC apresentaram ao IFRIC (entidade do IASB), no final de 2019, sua interpretação sobre a aplicação da norma frente aos modelos de contratos aplicados no Brasil. Ainda não houve resposta do IFRIC sobre este tema.

A área técnica da CVM, publicou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2020, orientando as entidades no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 (aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010) ainda vigente, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2020, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, a Empresa aguarda a conclusão do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação da norma em suas demonstrações contábeis.

### 3.10. Instrumentos Financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

<b>Ativo/Passivo Financeiro</b>	<b>Classificação pelo CPC 48</b>
Aplicações financeiras	Custo amortizado
Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado
Empréstimos	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado

### 3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados a contar a entrega do empreendimento.



## OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Empresa. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Empresa registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

#### 3.12. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As estimativas de perdas avaliadas como possíveis são divulgadas nas demonstrações financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram constituídas provisões sobre contingências, pois não foi identificado risco envolvido na rubrica.

#### 3.13. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos, calculados de acordo com a legislação fiscal vigente à época dos balanços.

As receitas e despesas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 3.1.

A empresa e a sociedade controlada são optantes pelo regime do Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% aplicável as receitas de incorporações imobiliárias e 100% para as receitas de aplicação financeira, para IRPJ e CSLL, respectivamente:

	<b>Lucro presumido</b>
<b>Imposto de Renda</b>	15% + 10% (adicional excedente)
<b>Contribuição Social</b>	9,00%
<b>PIS</b>	0,65%
<b>COFINS</b>	3,00%



**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	-	-	3.263	648
Depósitos bancários	5.795	45.440	6.995	224.028
Aplicações financeiras	-	-	1.849.559	2.948.052
	<b>5.795</b>	<b>45.440</b>	<b>1.859.817</b>	<b>3.172.728</b>

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Estão demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2022. Os rendimentos são apropriados "pro rata temporis" e as aplicações realizadas em instituições financeiras em diversidade suficiente para evitar concentrações de disponibilidades.

**5. CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis vendidos a receber	-	-	114.844.373	17.678.972
(-) Imóveis em construção	-	-	(114.844.373)	(17.678.972)
	-	-	-	-

Como o montante das receitas recebidas de todos os contratos do empreendimento foram superiores ao da receita acumulada, o saldo foi classificado como "adiantamento de clientes" no passivo circulante (Nota 14).

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não estão totalmente refletidos nas Demonstrações Contábeis, uma vez que seu registro é limitado a parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas das vendas	-	-	136.595.501	19.152.936
(-) Receita recebida	-	-	(21.751.128)	(1.473.964)
	-	-	114.844.373	17.678.972



**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos da provisão para perdas esperadas, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
				3.944.249
2022	-	-	-	
2023	-	-	23.113.693	3.279.361
2024	-	-	21.258.957	3.012.391
2025	-	-	20.605.607	2.854.606
2026	-	-	19.681.454	2.052.136
2027 em diante	-	-	30.184.662	2.536.229
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>114.844.373</u>	<u>17.678.972</u>

Na data-base o empreendimento em construção contempla o valor total de venda de R\$ 136.595,501 referentes as Fases I, II e III. Destas estão comercializadas ao todo 607 frações de unidades imobiliárias, sendo que estas fases contam com um total de 1.352 frações de unidades imobiliárias. A empresa avaliou o histórico de rescisões de vendas desde o início das comercializações em 01/10/2021, e avalia que essas rescisões oscilam em torno de 29,63% das vendas do ano. Em 31 de dezembro de 2022 não foram contabilizadas provisões sobre distratos, pois não foi identificado risco significativo na rubrica de contas a receber.

**6. IMPOSTOS A RECUPERAR**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IRRF s/aplicação financeira (a)	95	95	12.390	4.537
Impostos recolhidos indevidamente (b)	-	-	737.272	-
Impostos diferidos (c)	-	-	587.096	9.909
	<u>95</u>	<u>95</u>	<u>1.336.758</u>	<u>14.446</u>

- (a) Imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras que serão compensados com débitos futuros ou solicitado a devolução.
- (b) São impostos recolhidos indevidamente que serão compensados com débitos futuros ou solicitado devolução.

pág. 27/42



**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

- (c) Representado pela apropriação dos impostos e contribuições diferidos, que é a diferença entre os impostos calculados pelo Regime de Caixa, que foram superiores aos valores calculados pelo Regime de Competência, ou seja, calculados com base nos saldos de adiantamento de clientes assim demonstrados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PIS -	58.710	917
COFINS -	270.967	4.236
IRPJ -	159.871	3.121
CSLL -	<u>97.548</u>	<u>1.635</u>
	587.096	9.909

**7. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Terrenos</b>				
Outros	224.950	95.700	224.950	95.700
Fase III – Own Time	-	-	-	83.749
Fase IV – Own Time	-	-	83.749	83.749
Fase v – Own Time	-	-	83.748	83.748
	<u>224.950</u>	<u>95.700</u>	<u>392.447</u>	<u>346.946</u>

**8. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fase I – Own Time	-	-	2.491.695	3.156.518
Fase II – Own Time	-	-	1.167.044	1.917.974
Fase III – Own Time	-	-	75.516	-
<b>Imóveis em construção</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.734.255</u>	<u>5.074.492</u>

As Fases I, II e III estão previstas para entrega de chaves até 12/2025.

**9. ADIANTAMENTOS**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Adiantamento a fornecedores (a)	12.000	12.000	741.259	26.851
Garantia de obras a apropriar	-	-	47.285	56.437
Adiantamentos diversos	-	-	11.206	750
	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>	<u>799.450</u>	<u>84.038</u>

20



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10529375 em 05/09/2024 da Empresa OWNERINC DEVELOPERS S.A., CNPJ 31371070000180 e protocolo 240663055 - 04/09/2024. Autenticação: BE92578859C58F0407D3DCB549EDC221E85DAFD. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/066.305-5 e o código de segurança dMmE Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

pág. 28/42

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

- (a) Representam valores de desembolso a fornecedores de serviços de hotelaria e planos de benefícios oferecidos a clientes em processo de compra.

**10. COMISSOES A APROPRIAR**

O saldo de R\$ 5.854.153 em 31 de dezembro de 2022, consiste em valores apurados conforme política de comissões aos agentes de venda (funcionários, corretores, representantes, entre outros) relativos a desempenho de vendas ainda não apropriados ao resultado. A apropriação ao resultado incorre conforme a evolução das obras na mesma proporção da apropriação da receita de vendas (Nota 3.1).

**11. IMOBILIZADO****a. Movimentação do Imobilizado**

Descrição	Taxa anual Depreciação	Consolidado			Custo
		31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
Instalações		-	9.635	-	9.635
Apartamento decorado		-	1.559.642	-	1.559.642
Equipamentos e sistemas de Informática		87.877	124.671	-	212.548
Móveis e Utensílios		20.761	425.714	-	446.475
<b>Total</b>		<b>108.638</b>	<b>2.119.662</b>	<b>-</b>	<b>2.228.300</b>

Descrição	Taxa anual	Depreciação			
		31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
Instalações	10%	-	(321)	-	(321)
Apartamento decorado	25%	-	-	-	-
Equipamentos e sistemas de informática	20%	(5.554)	(37.366)	-	(42.920)
Móveis e Utensílios	10%	(519)	(32.030)	-	(32.549)
<b>Total</b>		<b>(6.073)</b>	<b>(69.717)</b>	<b>-</b>	<b>(75.790)</b>
<b>Imobilizado líquido</b>		<b>102.565</b>	<b>2.049.945</b>	<b>-</b>	<b>2.152.510</b>

Os bens constantes do Ativo Imobilizado estão registrados pelo custo de aquisição ou de construção. As depreciações estão sendo calculadas pelo método linear as taxas máximas permitidas levando em consideração a vida útil dos bens conforme regula a Instrução Normativa RFB nº 162 de 31 de dezembro de 1998.



**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

**12. EMPRÉSTIMO E FINANCIAMENTOS**

Banco	Modalidade	Encargos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Sicredi	Capital Giro	TX DE JUROS 0,39% a.m.	-	-	5.919.261	6.308.738
			-	-	<b>5.919.261</b>	<b>6.308.738</b>
Circulante			-	-	274.982	-
Não Circulante			-	-	5.644.279	6.308.738

O contrato vigente encontra-se em período de carência de pagamento, apropriando os juros incorridos “*pro rata temporis*”. Os juros são registrados na rubrica de Estoques no período de construção do empreendimento, incorporando o valor de custo dos estoques e são apropriados ao resultado pela proporção do custo incorrido das vendas do empreendimento (Nota 3.1).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	-	-	6.308.738	-
Captações	-	-	-	6.308.738
Juros incorridos	-	-	919.261	-
Reconhecimento ao resultado	-	-	(389.477)	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.919.261</b>	<b>6.308.738</b>

As garantias dos financiamentos e empréstimos são compostas como segue:

Modalidade	Garantia
Capital de giro	Alienação Fiduciária do Imóvel

Em 09 de dezembro de 2022 foi firmado aditivo de contrato de limite de crédito com o banco Sicredi no valor de R\$ 16.000.000, mantendo a alienação fiduciária do imóvel como garantia. O Aditivo tem por objetivo viabilizar financeiramente a evolução da construção do empreendimento ao longo do exercício conforme previsto nas projeções orçamentárias.

**13. FORNECEDORES**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores de materiais	-	-	203.722	63.285
Fornecedores de serviços	606	-	1.545.857	271.902
	<b>606</b>	<b>-</b>	<b>1.749.579</b>	<b>335.187</b>



**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

**14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fase I e II	-	-	8.570.854	247.714
Fase III	-	-	461.397	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.032.251</u>	<u>247.714</u>

Refere-se aos montantes dos valores recebidos relativos a venda de unidades imobiliárias, que sejam superiores aos valores reconhecidos como receitas (Nota 3.1).

**15. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
COFINS a recolher	-	-	716.328	-
CSLL a recolher	9	9	257.726	9
IRPJ a recolher	-	-	447.387	-
PIS a recolher	-	-	155.203	-
ISS RET a recolher	-	-	1.350	2.525
RET a recolher	-	-	-	39.678
PIS COFINS CSLL a recolher	-	-	13.142	17.561
IRRF a recolher	-	-	4.783	26.849
	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>1.595.919</u>	<u>86.622</u>

**16. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Salários a pagar	-	-	183.707	122.437
INSS a recolher	-	-	83.516	56.477
FGTS a recolher	-	-	20.444	13.256
IRRF retido a recolher	-	-	45.673	-
INSS retido a recolher	-	-	3.516	3.513
Provisão de férias e encargos sociais	-	-	137.689	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>474.545</u>	<u>195.683</u>



**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

**17. CREDITORES POR IMÓVEIS COMPROMISSADOS**

Incluem os valores dos contratos de aquisição de terrenos financiados diretamente pelo vendedor acrescidos, quando for o caso, dos encargos incorridos até a data do encerramento do Balanço.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Credores por Imóveis Compromissados	90.000	-	90.000	-
	<b>90.000</b>	<b>-</b>	<b>90.000</b>	<b>-</b>

**18. PROVISÃO DE COMISSÕES A PAGAR**

O saldo de R\$ 1.812.495 em 31 de dezembro de 2022, é referente ao levantamento de comissões devidas a representantes sobre as vendas efetivadas no período, considerando o fluxo de pagamentos de comissões conforme política da empresa para pagamentos parcelados.

**19. PARTES RELACIONADAS**

Saldos mantidos com sociedades ligadas. O total das operações realizadas entre as partes está demonstrado abaixo:

<b>ATIVO</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Empréstimo com partes relacionadas	672.278	796.278	140.967	140.967
	<b>672.278</b>	<b>796.278</b>	<b>140.967</b>	<b>140.967</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Empréstimo com partes relacionadas	89.542	89.542	91.361	441.473
	<b>89.542</b>	<b>89.542</b>	<b>91.361</b>	<b>441.473</b>

Os saldos mantidos com sociedades coligadas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado.



**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

**20. DÉBITOS POR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS**

São valores que excederam o custo de aquisição pelo ajuste da equivalência patrimonial em função do Patrimônio Líquido a descoberto da empresa controlada. Em 2021 não foi reconhecido no Balanço o ajuste da equivalência patrimonial. Em 2022 foi reconhecido o ajuste da equivalência patrimonial, incluindo os valores de exercícios anteriores.

As informações estão resumidas a seguir:

	<b>Controladora</b>	
<b>OWN TIME HOME CLUB GRAMADO SPE LTDA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Percentual Participação	86,40%	86,40%
Valor do Investimento	2.000.000	2.000.000
Equivalência Patrimonial 2022	(4.640.542)	-
Equivalência Patrimonial-Exerc.Ant.	(1.678.912)	-
Equivalência Patrimonial-Total	(6.319.454)	-
Débitos por Participaç.Societárias	(4.319.454)	-
Participações Societárias	-	2.000.000

**21. PROVISÃO PARA GARANTIAS**

O saldo de R\$ 99.889 (R\$ 61.510 em 2021) refere-se as garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos, sendo considerada pela administração suficiente.

**22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****a. Capital social**

O capital social no valor de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais) em 2022 e 2021, está composto de 100.000 (cem mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal pertencente inteiramente a pessoas jurídicas com sede no país.



**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

**23. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita de incorporação de imóveis	-	-	12.461.156	1.188.005
Deduções:				
(-) Rescisões	-	-	(973.680)	(38.245)
(-) PIS	-	-	(73.390)	0
(-) COFINS	-	-	(338.726)	0
(-) Imposto unificado RET	-	-	0	(47.520)
	-	-	<b>(1.385.796)</b>	<b>(85.765)</b>
	-	-	<b>11.075.360</b>	<b>1.102.240</b>

**24. CUSTO DA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo da venda de imóveis	-	-	3.165.018	318.833
Custo Financeiro	-	-	428.141	117.928
Custo com garantia de obras	-	-	47.532	5.073
	-	-	<b>3.640.691</b>	<b>441.834</b>

**25. DESPESAS COM VENDAS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Remuneração direta	-	-	2.010.560	-
Propaganda e publicidade (a)	-	-	1.617.518	317.330
Comissões (b)	-	-	1.481.149	487.689
Serviços Pessoas Jurídicas (c)	-	-	2.146.915	535.752
Depreciação	-	-	35.945	-
Materiais de escritório	-	-	23.723	-
Despesas com manutenção	-	-	13.779	-
Despesas com viagens	-	-	40.891	12.624
Brindes (d)	-	-	1.033.036	-
Eventos	-	-	248.607	-
Locação de espaço (e)	-	-	1.543.192	442.769
Despesas gerais	-	-	775.038	165.702
	-	-	<b>10.970.353</b>	<b>1.961.866</b>

26



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10529375 em 05/09/2024 da Empresa OWNERINC DEVELOPERS S.A., CNPJ 31371070000180 e protocolo 240663055 - 04/09/2024. Autenticação: BE92578859C58F0407D3DCB549EDC221E85DAFD. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/066.305-5 e o código de segurança dMmE Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

pág. 34/42

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

- (a) Corresponde as despesas com contratações de agencias de publicidades, desenvolvimento de materiais de apoio às vendas e propagandas;
- (b) Valores relativo a despesas com comissões sobre vendas à funcionários, representantes e corretores externos;
- (c) Contratação de serviços diversos administrativos, jurídicos, contábil, consultorias, gestão comercial;
- (d) Corresponde brindes para captação de clientes;
- (e) Corresponde ao contrato de locação de sala comercial no Hotel Serra Azul onde está instalado o ponto de vendas do empreendimento.

**26. DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Remuneração direta	-	-	1.263.740	395.279
Despesas com viagens	112.899	46.727	7.524	-
Serviços pessoas jurídicas	10.416	11.095	498.536	59.869
Depreciação	-	-	33.771	6.074
Taxas e contribuições	175	-	15.133	7.473
Materiais de escritório	-	5	18.497	1.330
Despesas com manutenção	-	-	13.254	2.998
Despesas gerais	287	36	149.524	43.838
	<b>123.777</b>	<b>57.863</b>	<b>2.123.756</b>	<b>574.724</b>

**27. RESULTADOS FINANCEIROS**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Rendimento de aplicações financeira	-	-	97.341	9.155
Descontos obtidos	-	-	8.574	-
	-	-	<b>105.915</b>	<b>9.155</b>
Juros operacionais	-	-	(98)	(42.796)
Despesas bancárias	1.225	607	(204.786)	(5.999)
Multas e juros sobre impostos	-	-	(113.331)	-
Atualização monetária	-	-	(26.595)	-
	<b>1.225</b>	<b>607</b>	<b>(344.810)</b>	<b>(48.795)</b>
	<b>1.225</b>	<b>607</b>	<b>(238.895)</b>	<b>(39.640)</b>

**28. EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Equivalência Patrimonial 2022	4.640.542	-	-	-
Equivalência Patrim. Exerc. Anteriores	1.678.912	-	-	-
	<b>6.319.454</b>	-	-	-



## OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressão em Reais)

## 29. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros ativos e passivos constantes no balanço patrimonial, como aplicações financeiras e contas a receber e a pagar estão registrados a valores contábeis, os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das práticas contábeis.

## 30. GERENCIAMENTO DE RISCOS

As operações da empresa estão expostas a riscos de mercado e de operação, como os de variação de taxa de juros, de câmbio, do risco de crédito e do risco de sinistros. Os riscos são constantemente acompanhados pela administração.

O gerenciamento dos riscos é feito pela administração da empresa no sentido de minimizá-los, mediante estratégias de posições financeiras e sistemas de controles internos.

## 31. SEGUROS

A empresa mantém cobertura de seguros para resguardar seus ativos, em limites considerados suficientes para cobrir eventuais perdas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações financeiras, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes, sendo eles:

- a) Estandes de venda: incêndio, roubo, raio e explosão.
- b) Administrativo Sede administrativa: incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado e outros.

\* \* \*

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Ricardo Peccin  
Diretor

PAULO JONI  
TEIXEIRA:0669314803  
4

Assinado de forma digital por  
PAULO JONI TEIXEIRA:06693148034  
Dados: 2023.11.22 18:28:26 -03'00'

Contador Paulo Joni Teixeira  
CRC/RS Nº 32.766





# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

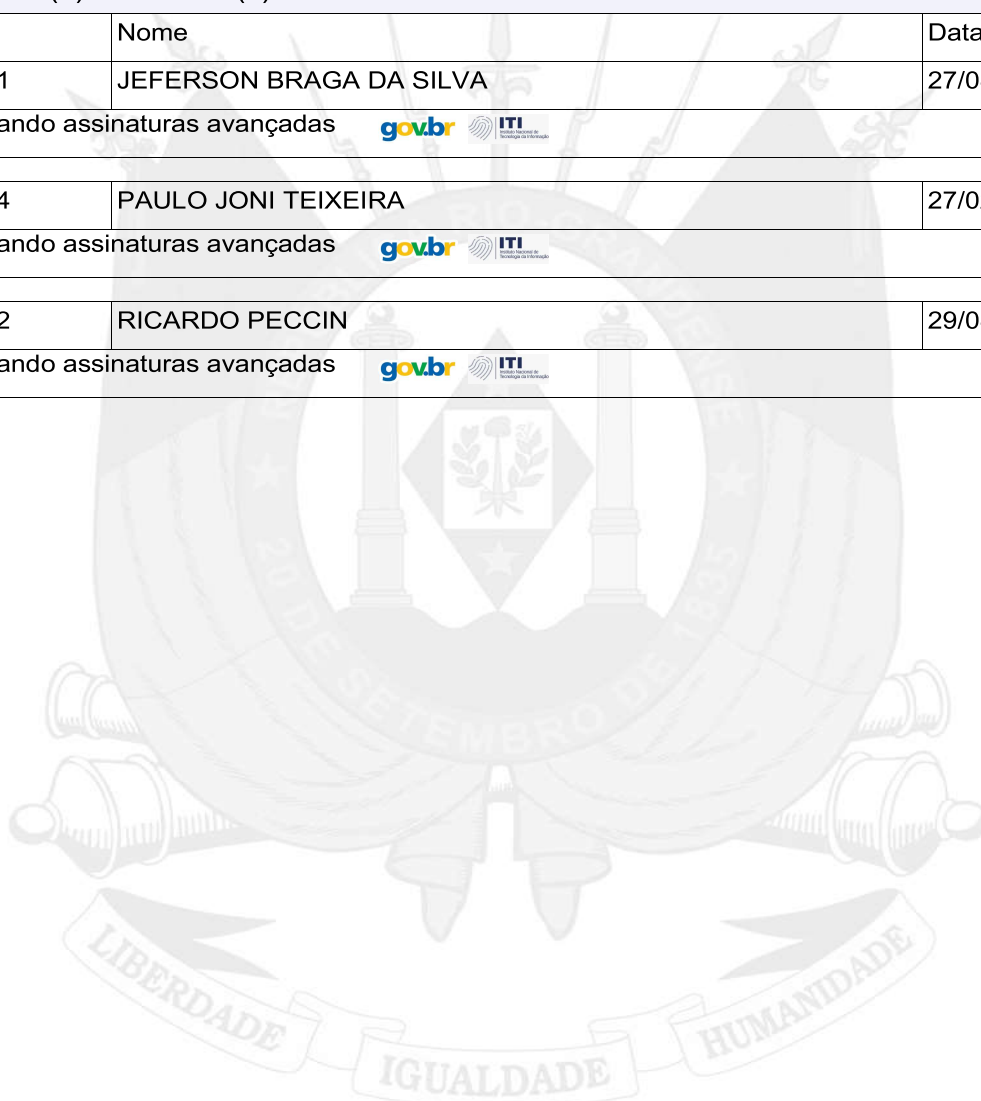
Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/066.305-5	RSE2400067446	27/02/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
010.220.470-51	JEFERSON BRAGA DA SILVA	27/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

066.931.480-34	PAULO JONI TEIXEIRA	27/02/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

345.777.850-72	RICARDO PECCIN	29/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10529375 em 05/09/2024 da Empresa OWNERINC DEVELOPERS S.A., CNPJ 31371070000180 e protocolo 240663055 - 04/09/2024. Autenticação: BE92578859C58F0407D3DCB549EDC221E85DAFD. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/066.305-5 e o código de segurança dMmE Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
JOSÉ TADEU JACOBY  
SECRETÁRIO GERAL

## DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Matheus Sprenger Neubauer da Costa, com inscrição ativa na OAB/RS sob o nº 96.769, expedida em 27/08/2016, inscrito no CPF nº 030.598.110-24, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

Documentos apresentados:

1. Anexo 01 – Demonstrações Financeiras do Exercício Social de 2020 – 3 páginas; e
2. Anexo 02 - Demonstrações Financeiras dos Exercícios Sociais de 2021 e 2022 – 28 páginas.

Porto Alegre, 27 de fevereiro de 2024

---

*Assinada digitalmente por*  
**Matheus Sprenger Neubauer da Costa**  
**OAB/RS 96.769**



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10529375 em 05/09/2024 da Empresa OWNERINC DEVELOPERS S.A., CNPJ 31371070000180 e protocolo 240663055 - 04/09/2024. Autenticação: BE92578859C58F0407D3DCB549EDC221E85DAFD. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/066.305-5 e o código de segurança dMmE Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.





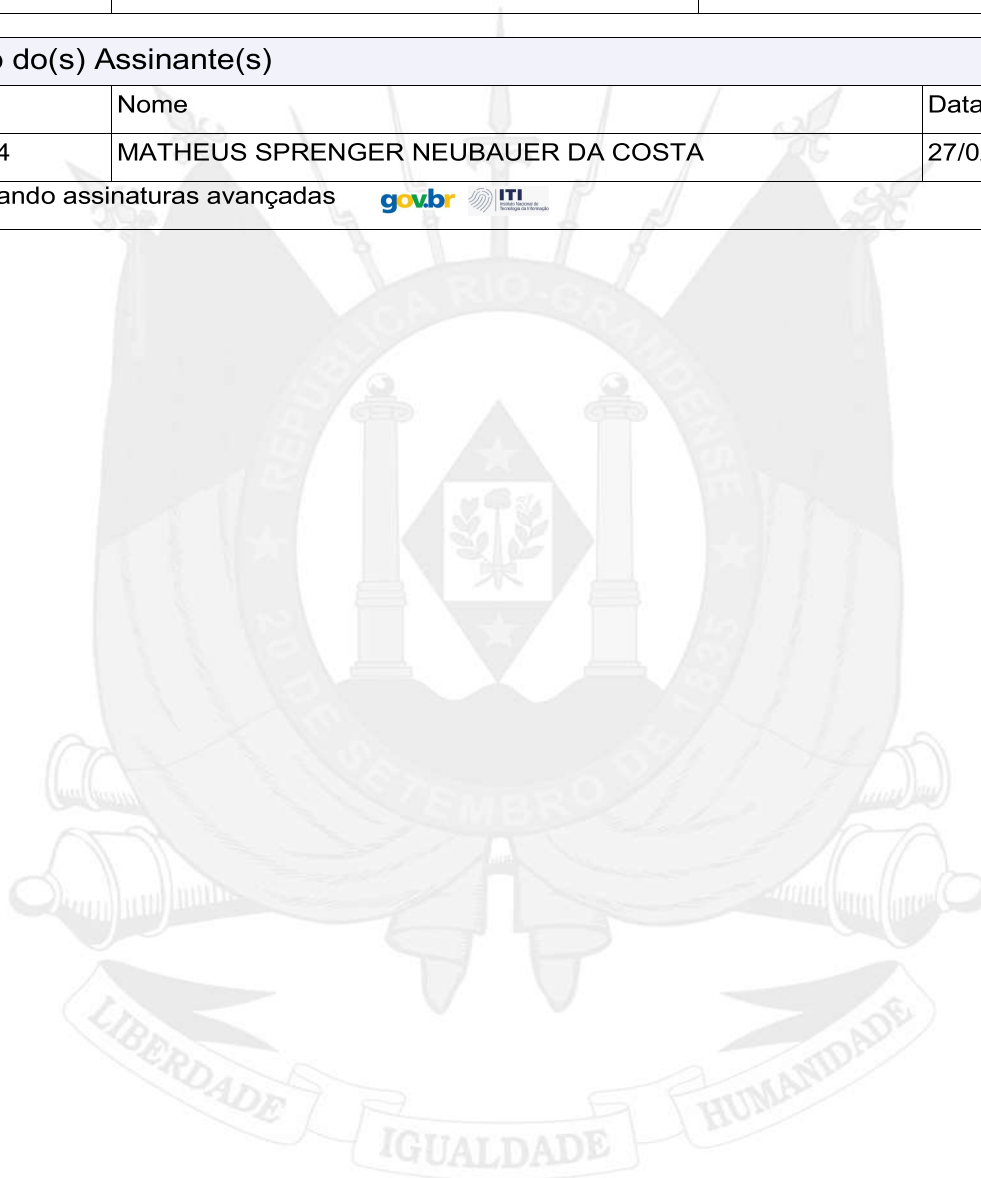
# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/066.305-5	RSE2400067446	27/02/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
030.598.110-24	MATHEUS SPRENGER NEUBAUER DA COSTA	27/02/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10529375 em 05/09/2024 da Empresa OWNERINC DEVELOPERS S.A., CNPJ 31371070000180 e protocolo 240663055 - 04/09/2024. Autenticação: BE92578859C58F0407D3DCB549EDC221E85DAFD. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/066.305-5 e o código de segurança dMmE Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
JOSÉ TADEU JACOBY  
SECRETÁRIO-GERAL







## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL




Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa OWNERINC DEVELOPERS S.A., de CNPJ 31.371.070/0001-80 e protocolado sob o número 24/066.305-5 em 04/09/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10529375, em 05/09/2024. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Célio Luiz Levandovski.

Certifica o registro, o Secretário-Geral, José Tadeu Jacoby. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

### Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
010.220.470-51	JEFERSON BRAGA DA SILVA	27/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
345.777.850-72	RICARDO PECCIN	29/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
010.220.470-51	JEFERSON BRAGA DA SILVA	27/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
345.777.850-72	RICARDO PECCIN	29/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
010.220.470-51	JEFERSON BRAGA DA SILVA	27/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		









A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](https://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/validacao) informando o número do protocolo 24/066.305-5.







## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
010.220.470-51	JEFERSON BRAGA DA SILVA	27/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
345.777.850-72	RICARDO PECCIN	29/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
066.931.480-34	PAULO JONI TEIXEIRA	27/02/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
030.598.110-24	MATHEUS SPRENGER NEUBAUER DA COSTA	27/02/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 05/09/2024



Documento assinado eletronicamente por Célio Luiz Levandovski, Servidor(a) Público(a), em 05/09/2024, às 15:58.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](http://portal.de.servicos.da.jucisrs) informando o número do protocolo 24/066.305-5.



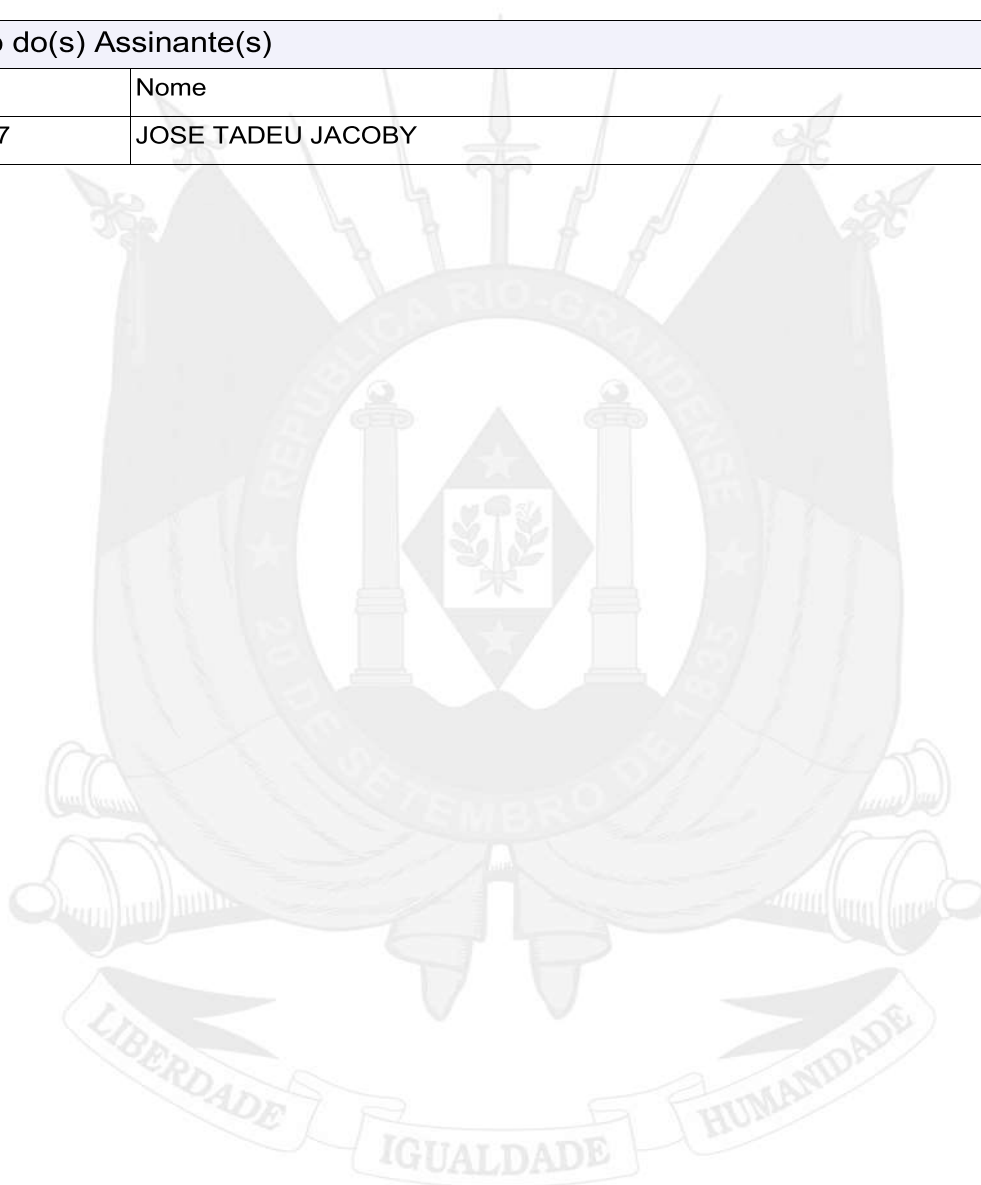


# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
054.744.500-87	JOSE TADEU JACOBY



Porto Alegre, quinta-feira, 05 de setembro de 2024



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10529375 em 05/09/2024 da Empresa OWNERINC DEVELOPERS S.A., CNPJ 31371070000180 e protocolo 240663055 - 04/09/2024. Autenticação: BE92578859C58F0407D3DCB549EDC221E85DAFD. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/066.305-5 e o código de segurança dMmE Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/09/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
JOSE TADEU JACOBY  
SECRETÁRIO GERAL