

# SouzaRocha SRI Empreendimentos SPE S/A

CNPJ 32.303.461/0001-20

Demonstrações Financeiras Encerradas em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balço Patrimonial			
Ativo	Nota	2021	2020
<b>Circulante</b>		<b>28.325.934</b>	<b>33.981.207</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	6.715.385	8.771.615
Impostos a Recuperar	5	7.495	3.204
Partes Relacionadas	10	21.603.054	25.206.388
<b>Não Circulante</b>		<b>28.104.589</b>	<b>21.335.517</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>20.744.607</b>	<b>13.845.620</b>
Partes Relacionadas	10	20.744.587	13.845.600
Outros Créditos		20	20
<b>Investimentos</b>	6	<b>7.359.982</b>	<b>7.489.897</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>56.430.523</b>	<b>55.316.724</b>
Demonstração do Resultado			
Nota	2021	2020	
<b>Despesas Operacionais</b>		<b>6.927.079</b>	<b>9.133.822</b>
Com Vendas		-	-
Gerais e Administrativas		(1.618.932)	(726.721)
Outras Receitas/(Despesas)	13	4.111.783	3.743.661
Equivalência Patrimonial	6.1	4.434.228	6.116.883
<b>Resultado Antes das Recreitas e Despesas Financeiras</b>		<b>6.927.079</b>	<b>9.133.822</b>
Receitas Financeiras	14	208.208	29.924
Despesas Financeiras	14	(5.509.041)	(3.841.585)
<b>Lucro Antes dos Tributos e Participações</b>		<b>1.626.246</b>	<b>5.322.162</b>
IR e CS Correntes	9	(53.710)	(7.182)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>1.572.536</b>	<b>5.314.980</b>

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

**Nota 1 - Informações Gerais:** A Companhia SouzaRocha SRI Empreendimentos SPE S.A. iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2018 e tem por objeto social a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis próprios, participação em outras sociedades, comerciais ou simples, como sócia, acionista ou quotista e a aquisição de outros investimentos em sociedades, empreendimentos ou consórcios. A Companhia SouzaRocha SRI Empreendimentos SPE S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado e está registrada no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 32.303.461/0001-20, e NIRE - Número de Inscrição de Registro de Empresas nº 42300047988, com sede na cidade de Curitiba (PR), Rua Candido Xavier, nº 602, Sala 102, Água Verde, CEP: 80.240-280. A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 25 de março de 2022. **Nota 2 - Bases de Preparação das Demonstrações Financeiras:** As demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com atendimento aos pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade, e em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB (IFRS). **Nota 3 - Resumo das Principais Políticas Contábeis:** 3.1 Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes: No Balço Patrimonial, ativos e obrigações vinculadas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes. 3.2 Compensação Entre Contas: Como regra geral, nas demonstrações financeiras, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e esta compensação reflete a essência da transação. 3.3 - Instrumentos Financeiros: Ativos financeiros: A Companhia classifica seus ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. a) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São ativos financeiros mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja mantê-los para recebimentos de fluxos de caixa contratuais. Os termos contratuais dos ativos financeiros tiveram origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. b) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: São ativos financeiros mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros, e que os termos contratuais do ativo financeiro tiverem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. c) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado, a menos que sejam mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos financeiros dessa categoria são classificados como ativos circulantes. **Reconhecimento e mensuração:** As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação-data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem. A Companhia avalia, na data do balanço, que não há evidências objetivas de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros, que estejam desvalorizados. **Passivos financeiros:** Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar. a) Reconhecimento inicial e mensuração dos passivos financeiros: Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente

Passivo e Patrimônio Líquido	Nota	2021	2020
<b>Circulante</b>		<b>48.551.294</b>	<b>47.857.133</b>
Fornecedores	7	8.447	218
Obrigações Tributárias	8	16.530	6.349
Dividendos a Pagar	10	2.709.732	2.073.364
Obrigações com Partes Relacionadas	10	-	1.237.916
Passivos Financeiros	10	45.816.585	44.539.285
Outras Obrigações		-	-
<b>Não Circulante</b>		<b>414.477</b>	<b>84.844</b>
Provisão para Passivo a Descoberto	6	414.477	84.844
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>7.464.752</b>	<b>7.374.747</b>
Capital Social	12	4.642.850	1.260.000
Ações em Tesouraria		(4.632.850)	(1.250.000)
Reserva de Lucros		7.454.752	7.364.747
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>56.430.523</b>	<b>55.316.724</b>
Demonstração do Resultado Abrangente			
	2021	2020	
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>1.572.536</b>	<b>5.314.980</b>	
<b>Resultado Abrangente Total do Exercício</b>	<b>1.572.536</b>	<b>5.314.980</b>	

relacionado. b) Desreconhecimento (baixa) dos passivos financeiros: Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado. Os instrumentos de dívida incluem as contas a receber e a pagar e os empréstimos a pagar, e estes são avaliados nas datas dos balanços pelo custo amortizado. 3.4 Caixa e Equivalentes de Caixa: Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez com vencimento original em três meses ou menos da data da transação. 3.5 Investimentos: Os investimentos permanentes em sociedades coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. 3.6 Contas a Pagar a Fornecedores: As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente, ajustada a valor presente, quando o efeito for relevante. 3.7 Apuração do Resultado: O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas. 3.8 Julgamento e Uso de Estimativas Contábeis: A preparação de demonstrações financeiras requer que a administração da Companhia se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As políticas contábeis e áreas que requerem um maior grau de julgamento e uso de estimativas na preparação das demonstrações contábeis, são: a) Créditos de liquidação duvidosa que são contabilizados diretamente em perdas quando esgotadas as possibilidades de recuperação; e b) Passivos contingentes que são provisionados de acordo com a expectativa de êxito, obtida e mensurada em conjunto a assessoria jurídica da Companhia. **Nota 4 - Caixa e Equivalentes de Caixa:**

	2021	2020
Bancos Conta Movimento	10	10
Aplicações Financeiras	6.715.375	8.771.605
<b>Total de Caixa e Equivalentes</b>	<b>6.715.385</b>	<b>8.771.615</b>
Nota 5 - Impostos a Recuperar:		
	2021	2020
IRRF a Recuperar	7.497	3.204
<b>Total de Impostos a Recuperar</b>	<b>7.497</b>	<b>3.204</b>
Nota 6 - Investimentos e Passivo a Descoberto:		
	2021	2020
Investimentos em Sociedades Coligadas	7.359.982	7.489.897
<b>Total de Investimentos</b>	<b>7.359.982</b>	<b>7.489.897</b>
Passivo a Descoberto (a)		
	2021	2020
Provisão CSLL (Nota 08)	8.447	218
Provisão IRPJ (Nota 08)	7.198	357
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>15.977</b>	<b>1.449</b>

(a) Valor refere-se a investimento em empresa que apresenta patrimônio líquido negativo em 31/12/2021. **6.1 Mutação dos Investimentos:**

	2021	2020
<b>Saldo em 01 de janeiro</b>	<b>7.405.053</b>	<b>454.289</b>
Aquisições de Participações Societárias	5.358.774	29.500
Alienação de Participações Societárias	(2.397.339)	(315.199)
Ajustes Reflexos em Coligadas	130.246	3.297.084
Equivalência patrimonial	4.434.228	6.116.883
Dividendos Recebidos	(7.985.455)	(2.177.504)
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>6.945.505</b>	<b>7.405.053</b>

Nome	País	Tipo	Líquido	Resultado	Participação
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>					
SCP Cidadão					
Manauara II	Brasil	Coligada	3.140.319	1.715.293	20%
SCP City Veneza	Brasil	Coligada	1.508.375	(673.982)	35%
SCP Firenze	Brasil	Coligada	4.118.805	606.628	13%
SCP Galena	Brasil	Coligada	3.290.884	(567.391)	35%
SCP Manauara I	Brasil	Coligada	22.090.608	3.486.857	10%
SCP Manauara III	Brasil	Coligada	(4.144.765)	(2.849.965)	10%
SCP Manauara IX	Brasil	Coligada	15.161.656	8.651.563	10%
SCP Pinheiros	Brasil	Coligada	6.811.909	7.420.358	10%
Tectus Construtora e Incorporadora	Brasil	Coligada	1.348.943	504.934	7%
<b>Total de Fornecedores</b>			<b>53.326.733</b>	<b>18.303.296</b>	
Fornecedores Nacionais			8.447	218	
<b>Total de Fornecedores</b>			<b>8.447</b>	<b>218</b>	
<b>Aging List Contas a Pagar</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
A vencer em até 3 meses			8.447	218	
<b>Contas a Pagar a Fornecedores</b>			<b>8.447</b>	<b>218</b>	

dos Acionistas e Administradores da SouzaRocha SRI Empreendimentos SPE S.A. - **Opinião com ressalva:** Examinamos as demonstrações financeiras da SouzaRocha SRI Empreendimentos SPE S.A. (Companhia), que compreende o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, 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, sujeito aos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SOUZAROCCHA SRI EMPREENDIMENTOS SPE S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para opinião com ressalva:** Conforme nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2021 a Companhia mantém investimentos em coligadas no montante de R\$ 6.945.505 (R\$ 7.405.053 em 31 de dezembro de 2020). Estes componentes não foram auditados por nós e nem por outros auditores na data-base. Desta forma, não foi possível, nas circunstâncias, por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluirmos sobre o reconhecimento e mensuração destes ativos, bem como os possíveis efeitos que possam vir a impactar as demonstrações financeiras do período findo nessa data. Em 2021, foram registrados R\$ 130.246 de ajustes de exercícios anteriores (reflexo de coligadas) no Patrimônio Líquido. 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

relacionado. b) Desreconhecimento (baixa) dos passivos financeiros: Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado. Os instrumentos de dívida incluem as contas a receber e a pagar e os empréstimos a pagar, e estes são avaliados nas datas dos balanços pelo custo amortizado. 3.4 Caixa e Equivalentes de Caixa: Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez com vencimento original em três meses ou menos da data da transação. 3.5 Investimentos: Os investimentos permanentes em sociedades coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. 3.6 Contas a Pagar a Fornecedores: As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente, ajustada a valor presente, quando o efeito for relevante. 3.7 Apuração do Resultado: O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas. 3.8 Julgamento e Uso de Estimativas Contábeis: A preparação de demonstrações financeiras requer que a administração da Companhia se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações contábeis. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas. As políticas contábeis e áreas que requerem um maior grau de julgamento e uso de estimativas na preparação das demonstrações contábeis, são: a) Créditos de liquidação duvidosa que são contabilizados diretamente em perdas quando esgotadas as possibilidades de recuperação; e b) Passivos contingentes que são provisionados de acordo com a expectativa de êxito, obtida e mensurada em conjunto a assessoria jurídica da Companhia. **Nota 4 - Caixa e Equivalentes de Caixa:**

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido						
	Capital Social	Ações em Tesouraria	Reserva Legal	Reserva de Retenção	Lucros Acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2018</b>						
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	-	-	-	-	383.327	383.327
Ajustes Reflexos-Coligadas	-	-	-	-	(10.644)	(10.644)
<b>Resultado Abrangente Total</b>	-	-	-	-	<b>372.683</b>	<b>372.683</b>
Aumento de Capital	209.000	(200.000)	-	-	-	9.000
Constituição da Reserva Legal	-	-	19.166	-	(19.166)	-
Constituição da Reserva de Retenção	-	-	-	353.517	(353.517)	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2019</b>	<b>210.000</b>	<b>(200.000)</b>	<b>19.166</b>	<b>353.517</b>	<b>382.683</b>	<b>382.683</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	-	-	-	-	5.314.980	5.314.980
Ajustes Reflexos-Coligadas	-	-	-	-	3.297.084	3.297.084
<b>Resultado Abrangente Total</b>	-	-	-	-	<b>8.612.064</b>	<b>8.612.064</b>
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	(1.620.000)	(1.620.000)
<b>Transações de Capital com o Sócios</b>						
Aumento de Capital	1.050.000	(1.050.000)	-	-	-	-
Constituição da Reserva Legal	-	-	265.749	-	(265.749)	-
Constituição da Reserva de Retenção	-	-	-	6.726.315	(6.726.315)	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2020</b>	<b>1.260.000</b>	<b>(1.250.000)</b>	<b>284.915</b>	<b>7.079.832</b>	<b>7.374.747</b>	<b>7.374.747</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	-	-	-	-	1.572.536	1.572.536
Ajustes Reflexos-Coligadas	-	-	-	-	130.246	130.246
<b>Resultado Abrangente Total</b>	-	-	-	-	<b>1.702.782</b>	<b>1.702.782</b>
Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	(1.612.777)	(1.612.777)
<b>Transações de Capital com o Sócios</b>						
Aumento de Capital	3.382.850	(3.382.850)	-	-	-	-
Constituição da Reserva Legal	-	-	78.627	-	(78.627)	-
Constituição da Reserva de Retenção	-	-	-	11.378	(11.378)	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2021</b>	<b>4.642.850</b>	<b>(4.632.850)</b>	<b>363.542</b>	<b>7.091.210</b>	<b>7.464.752</b>	<b>7.464.752</b>

## Demonstração dos Fluxos de Caixa

	2021	2020	2021	2020
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			<b>7.985.455</b>	<b>2.177.504</b>
Lucro Líquido do Exercício	1.572.536	5.314.980		
Ajustado por:				
Equivalência Patrimonial (Ganhos)/Perdas em Investimentos	(4.434.228)	(6.116.883)		
<b>Varição nos Ativos e Passivos Operacionais</b>			<b>7.087.142</b>	<b>(24.412.483)</b>
Impostos a Recuperar	(4.291)	1.147		
Realizável a longo prazo	-	(20)		
Fornecedores	8.229	15		
Obrigações Tributárias	10.181	4.344		
Outras Contas a Pagar	-	(1.000)		
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(8.206.347)</b>	<b>(491.553)</b>		
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>				
Aquisição/Baixa de Investimentos	2.397.339	(20.166)		
Partes Relacionadas Ativas	(3.295.653)	(26.569.821)		
<b>Nota 8 - Obrigações Tributárias:</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>
IRRF a Recolher			135	1.195
Contribuições Retidas a Recolher			419	3.705
IRPJ a Recolher (Nota 09)			7.198	357
CSLL a Recolher (Nota 09)			8.779	1.092
<b>Total de Obrigações Tributárias</b>			<b>16.530</b>	<b>6.349</b>
<b>Nota 9 - Tributos sobre o Lucro:</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>
Provisão CSLL (Nota 08)			8.447	1.092
Provisão IRPJ (Nota 08)			7.198	357
<b>Total Passivo Circulante</b>			<b>15.977</b>	<b>1.449</b>

O valor dos tributos sobre o lucro registrados na demonstração do resultado do exercício é decorrente da criação do imposto de renda e da contribuição social correntes: **Conciliação da Despesa com IRPJ/CSLL**

	2021	2020
Despesas com IRPJ/CSLL correntes	(53.710)	(7.182)
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>(53.710)</b>	<b>(7.182)</b>
<b>Nota 10 - Transações com Partes Relacionadas:</b> As seguintes transações foram conduzidas com partes relacionadas:		
SCP Cidadão Manauara II	-	498.000
SCP City Veneza	1.500.000	1.500.000