



# Ferrara Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



# Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020	11

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Rua Voluntários da Pátria, 89 | 5ª andar | Botafogo  
Rio de Janeiro | RJ | Brasil

T +55 21 3512.4100

Aos:  
Acionistas e Administradores da  
**Ferrara Empreendimentos e Participações S.A.**  
Rio de Janeiro - RJ

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Ferrara Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Ferrara Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 das demonstrações contábeis, o qual demonstra que a Companhia está em processo de descontinuidade, fator que indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e do seu objeto econômico. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis as pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 – Contabilidade para pequenas e médias empresas) e 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 Companhia 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Rio de Janeiro, 24 de maio de 2022.



Marcio Romulo Pereira  
CT CRC RJ- 076774/O - 7

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC SP-025.583/O-1

**FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.597	1.666
Impostos a recuperar		24	46
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>1.621</b>	<b>1.712</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>1.621</b>	<b>1.712</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Impostos e contribuições a recolher		2	28
Dividendos a pagar	6.d	58	58
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>60</b>	<b>86</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Partes relacionadas		15	15
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>15</b>	<b>15</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	6	1.263	1.263
Reserva de capital	6.c	283	283
Reserva legal		6	6
Reserva de lucros		59	59
Prejuízos acumulados		(65)	-
		<b>1.547</b>	<b>1.611</b>
<b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>1.621</b>	<b>1.712</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS**

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro/(prejuízo) por ação)

	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	7	(129)	(117)
<b>Prejuízo operacional</b>		<b>(129)</b>	<b>(117)</b>
Receitas financeiras		65	25
Despesas financeiras		(1)	(1)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	8	<b>(64)</b>	<b>24</b>
<b>Resultado antes da tributação</b>		<b>(65)</b>	<b>(93)</b>
<b>Corrente</b>			
Imposto de renda	9	-	(16)
Contribuição social	9	-	(9)
		-	<b>(25)</b>
<b>Prejuízo antes das operações descontinuadas</b>		<b>(65)</b>	<b>(118)</b>
<b>Operações descontinuadas</b>			
Lucro das operações descontinuadas	5	-	245
Reversão de <i>impairment</i>	5	-	11.904
<b>(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício</b>		<b>(65)</b>	<b>12.301</b>
<b>(Prejuízo)/Lucro básico por ação – em reais</b>		<b>(0,00173)</b>	<b>0,32095</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTES**

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício</b>	<b>(65)</b>	<b>12.031</b>
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>(65)</b>	<b>12.031</b>
<b>Total do resultado abrangente do exercício atribuído aos acionistas da Companhia</b>		
Das operações continuadas	(65)	(118)
Das operações descontinuadas	-	12.149
	<b>(65)</b>	<b>12.031</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<b>Capital social Subscrito</b>	<b>Capital a integralizar</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva de lucros</b>	<b>Reserva capital</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 01 de janeiro de 2020</b>	<b>23.923</b>	<b>(359)</b>	-	-	-	<b>(11.908)</b>	<b>11.656</b>
Redução do capital	(22.660)	359	-	-	283	-	<b>(22.018)</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	12.031	<b>12.031</b>
Destinação do resultado:							
. Reserva legal	-	-	6	-	-	(7)	-
. Reserva de retenção de lucros	-	-	-	59	-	(58)	-
. Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(58)	<b>(58)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>1.263</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>59</b>	<b>283</b>	<b>-</b>	<b>1.611</b>
Absorção do prejuízo do exercício	-	-	-	(59)	-	59	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(65)	<b>(65)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.263</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>283</b>	<b>(6)</b>	<b>1.546</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DOMINGUES E PINHO CONTADORES LTDA.

CRC-RJ 001137/O-0

Luciana dos Santos Uchoa

CRC-RJ 081.003/O-8 – Contadora

**FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES  
CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício</b>		<b>(65)</b>	<b>12.031</b>
<b>Ajustes ao resultado do exercício:</b>			
Reversão de redução do valor recuperável de ativos		-	(11.904)
<b>Resultado ajustado do exercício</b>		<b>(65)</b>	<b>127</b>
<b>Aumento (redução) do ativo</b>			
. Operações descontinuadas		-	93.940
. Outros créditos		23	(43)
. Impostos a recuperar		(27)	130
<b>Aumento (redução) do passivo</b>			
. Operações descontinuadas		-	(70.689)
. Impostos e contribuições a recolher		-	28
<b>Recursos gerados (utilizados nas) pelas atividades operacionais</b>		<b>(69)</b>	<b>23.493</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Redução de capital social		-	(22.018)
<b>Recursos utilizados nas atividades de financiamento</b>		<b>-</b>	<b>(22.018)</b>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(69)</b>	<b>1.475</b>
<b>Variação do caixa e equivalentes de caixa</b>			
. No início do exercício		1.666	191
. No final do exercício		1.597	1.666
		<b>(69)</b>	<b>1.475</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 18.475.650/0001-59

## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 1. Contexto operacional

A Ferrara Empreendimentos e Participações S.A. (“**Companhia**”) foi constituída em 26 de abril de 2013 tendo como objeto a participação em outras sociedades, brasileiras ou estrangeiras, como acionista ou quotista.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de dezembro de 2013, foi deliberado pelos acionistas a alteração do objeto social da Companhia que passou a ser: (i) a participação e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, próprios ou de terceiros, o que inclui a compra, venda, permuta, aluguel, reforma, manutenção, construção, reconstrução, demolição, incorporação e reparação de bens imóveis, próprios ou de terceiros, sem prejuízo de quaisquer outras atividades relacionadas à participação e ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, e (ii) a participação, como acionista, sócio ou quotista, em outras sociedades, brasileiras ou estrangeiras, que possuam como objeto social uma ou mais atividades indicadas no item (i) acima, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

A Companhia é detentora dos imóveis que integram o complexo industrial da Rua Sacadura Cabral, nos 280, 286 e 290, projeto denominado “Moinho”, localizados no Centro da Cidade do Rio de Janeiro, e são objetos das matrículas de nos 79.787, 82.033/34/35 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, conforme descritos na nota explicativa 6 e 8.

Em virtude da aquisição desses imóveis a Companhia assumiu obrigações a pagar junto ao antigo proprietário. Em dezembro de 2016, em virtude do descumprimento por parte do vendedor de determinadas obrigações previstas em contrato, a Ferrara parou de efetuar o pagamento da obrigação por conta da aquisição.

Em 9 de março de 2017, após as partes não terem chegado a um acordo com relação ao cumprimento das condições resolutive dispostas em contrato, a Companhia instalou junto a Câmara de Comércio Brasil-Canadá processo de arbitragem em função da respectiva disputa, não havendo nenhuma conclusão até a data de encerramento das demonstrações contábeis. Diante desse cenário, não é esperado que os negócios referentes ao projeto denominado “Moinho” tenham continuidade.

Em 16 de abril de 2020, foi divulgada às partes a sentença arbitral com voto unânime do Tribunal Arbitral decidindo favoravelmente a todas as solicitações da Companhia.

Adicionalmente, caso seja necessário, a Companhia obterá aportes de capital de seus acionistas para honrar seus compromissos de curto prazo.

## **FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES

CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS

FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### **2. Apresentação das demonstrações contábeis**

#### **2.1 Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis**

##### **a. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas, em consonância com a Lei das Sociedades por Ações, bem como as normas e procedimentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC – PME (Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas).

##### **b. Data de aprovação das demonstrações contábeis**

A emissão das demonstrações contábeis foi aprovada pela Administração em 24 de maio de 2022.

##### **c. Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto pela valorização de certos ativos financeiros (mensurados a valor justo). A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis e, o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas estão divulgadas no item (d).

##### **d. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações contábeis são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

##### **e. Uso de estimativas e julgamentos**

Ao preparar as demonstrações contábeis, a Administração da Companhia se baseia em estimativas e premissas derivadas da experiência histórica e outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, as quais se consideram razoáveis e relevantes. A aplicação das estimativas e premissas frequentemente requer julgamentos relacionados a assuntos que são incertos, com relação aos resultados das operações e ao valor dos ativos e passivos. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem a mensuração de instrumentos financeiros, provisão para perdas em ativos, provisão para imposto de renda e contribuição social e outras avaliações similares. Os resultados operacionais e posição

# FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 18.475.650/0001-59

## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

financeira podem diferir se as experiências e premissas utilizadas na mensuração das estimativas forem diferentes dos resultados reais.

### 3. Resumo das principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações contábeis.

#### a. Instrumentos financeiros

##### *(i) Ativos financeiros não derivativos*

A Companhia reconhece os 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.

A Companhia desconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

##### *(ii) Passivos financeiros não derivativos*

Os passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retirada, cancelada ou vencida.

A Companhia classifica os passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

##### *(iii) Instrumentos financeiros derivativos*

A Companhia não opera com instrumentos financeiros derivativos. De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não efetua operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

#### b. Redução ao valor recuperável - ativos não financeiros

Uma provisão para ajuste ao valor de recuperabilidade do custo do bem (“impairment”) é requerida quando os valores registrados na contabilidade são superiores à geração de caixa futura do referido bem. A Companhia não registrou qualquer redução ao valor recuperável de ativos ou por não ter identificadores de que os ativos não irão gerar fluxos de caixa futuros superiores ao valor registrado.

## **FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

### **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

#### **c. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

São demonstrados por seu valor conhecido ou exigível acrescido, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias.

#### **d. Imposto de renda e contribuição social**

São calculados e registrados com base nas alíquotas e critérios fiscais vigentes na data de elaboração das demonstrações contábeis. A Companhia adota o regime de apuração pelo lucro real anual, onde o Imposto de Renda (“IR”) é calculado com base na alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10%, sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240 por ano ou R\$20 por mês e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) é calculada com base na alíquota de 9%.

#### **e. Demonstração dos Fluxos de Caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Seção 7 do pronunciamento PME.

#### **f. Resultados básico por ação**

O cálculo de resultados básico por ação é efetuado através da divisão do resultado do exercício, atribuído aos detentores de ações da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações durante o mesmo período.

#### **g. Ativos e passivos não circulantes – operações descontinuadas**

Quando a Companhia está comprometida com um plano de descontinuidade o conjunto de ativos e passivos são classificados como operação descontinuada. Os ativos e passivos não circulantes mantidos para operações descontinuadas são separados dos outros ativos e passivos circulantes, sendo avaliados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo, menos os custos da operação. Os resultados do exercício, outros resultados abrangentes, fluxo de caixa e demonstração de valores adicionados de operações descontinuadas são apresentados separadamente dos resultados das operações continuadas da Companhia, quando aplicável. São demonstrados por seu valor conhecido ou exigível acrescido, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias. Vide maiores detalhes na nota explicativa nº 5.

**FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES  
CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

**4. Caixa e equivalente de caixa**

São representados por disponibilidades e aplicações financeiras de curto prazo e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Caixa e bancos conta movimento	1	-
Certificado de depósito bancário (i)	154	193
Fundos de investimentos (ii)	1.442	1.473
	<b>1.597</b>	<b>1.666</b>

- (i) Representa valores investidos em instituições financeiras de primeira linha, sendo remunerados com base na variação da taxa do CDI.
- (ii) Refere-se às cotas de fundos de investimentos de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em caixa, com remuneração no exercício equivalente a variação da taxa do CDI estando assim demonstradas:

<b>31/12/2021</b>			
Fundo	Instituição Financeira Administradora	Quantidade de Cotas	Valor
FI Vinci Renda Fixa Crédito Privado	Banco Bradesco	5.439,95	1.442

  

<b>31/12/2020</b>			
Fundo	Instituição Financeira Administradora	Quantidade de Cotas	Valor
FI Vinci Renda Fixa Crédito Privado	Banco Bradesco	5.782,78	1.473

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o FI Vinci Renda Fixa Crédito teve uma rentabilidade de 4,05% (2,21% em 2020).

## **FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

### **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

#### **5. Operações descontinuadas**

##### **a. Ativo**

Em 16 de abril de 2020, foi divulgada às partes a sentença arbitral com voto unânime do Tribunal Arbitral decidindo favoravelmente a todas as solicitações da Companhia. Posteriormente o processo apresentou a seguinte evolução:

- I. ambas as partes apresentaram pedidos de esclarecimentos no dia 04.05.2020;
- II. ambas as partes apresentaram resposta ao pedido de esclarecimentos formulada pela sua adversária no dia 19.05.2020; e
- III. ambos os pedidos de esclarecimentos foram decididos em 03.06.2020, ocasião em que as partes receberam o teor da decisão proferida pelo Tribunal Arbitral.

Não houve modificação da decisão dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, outorgado pelo Tribunal Arbitral, tendo a Bunge cumprido voluntariamente os termos de sua condenação.

Em 20 de julho de 2020, a Bunge apresentou petição no procedimento arbitral, informando ter promovido o pagamento do valor da condenação e que, a despeito disso, ajuizaria ação para requerer a anulação da sentença.

Em 28 de agosto de 2020, a Bunge ajuizou a ação, perante a Justiça Estadual do Estado do Rio de Janeiro, distribuída originariamente para a 4ª Vara Empresarial, com o pedido de anulação da sentença arbitral.

Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia apresentou sua contestação ao pleito anulatório.

A Bunge, em 15 de junho 2021, apresentou réplica à contestação das rés e, ato contínuo, o juízo determinou a manifestação das partes quanto as provas que pretendem produzir.

Por meio de petição protocolizada em 15 de outubro 2021, a Companhia pugnou pela produção de prova testemunhal, consistente na oitiva dos integrantes do Tribunal Arbitral.

Foi requerido pela Bunge, na manifestação apresentada em 20 de outubro 2021, o julgamento antecipado do feito, na medida em que não teria outras provas a produzir.

O processo encontra-se concluso desde 14 de dezembro 2021, aguardando uma decisão do juízo quanto ao requerimento de prova apresentado pela Companhia.

## FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 18.475.650/0001-59

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

#### b. Passivo

##### Movimentação do saldo das operações descontinuadas:

<b>Obrigações por aquisição de imóveis em 31 de dezembro de 2019 (I)</b>	<b>70.689</b>
Encargos financeiros	71
Baixa pela sentença judicial	(70.760)
<b>Obrigações por aquisição de imóveis em 31 de dezembro de 2020 (I)</b>	<b>-</b>

##### (I) Obrigações por aquisição de imóveis

Referem-se às obrigações assumidas pela Companhia, conforme escritura pública de promessa de compra e venda, junto a Bunge Alimentos S.A., denominada BUNGE, em relação aos imóveis descritos e caracterizados, conforme nota explicativa 6, sendo pago como sinal o montante de R\$3.327 e o saldo restante foi pactuado em três parcelas corrigidas pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). As três parcelas restantes serão pagas da seguinte forma:

- R\$ 2.218, quando da notificação da Bunge ao Município da Cidade do Rio de Janeiro, o Estado do Rio de Janeiro e a União Federal, através dos órgãos competentes, para o exercício de preferência na aquisição dos imóveis, paga em 18 de dezembro de 2015.

As duas parcelas remanescentes do preço pactuado deveriam ser pagas da seguinte forma:

- R\$ 5.545, no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda e imissão da posse dos imóveis;
- R\$ 47.360, em 48 (quarenta e oito) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a data da assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda e as demais em igual dia dos meses subsequentes

A partir de dezembro de 2016, a Companhia suspendeu os pagamentos das parcelas devidas decorrente da obrigação por conta da aquisição dos imóveis em virtude do descumprimento por parte do vendedor de determinadas obrigações previstas e contrato, conforme divulgado na nota explicativa1.

Em 9 de março de 2017, a Companhia instalou junto a Câmara de Comércio Brasil-Canadá processo de arbitragem visando anular o instrumento público de compromisso de compra e venda entre a Companhia e o vendedor do terreno, Como consequência, a Companhia está tratando o assunto como operação em processo de descontinuidade. Os valores registrados em 31 de dezembro de 2016, classificados como obrigação por aquisição do imóvel foram reclassificados para operações descontinuadas no passivo não circulante.

## FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 18.475.650/0001-59

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

#### c. Resultado

Devido ao desfecho favorável emitido pelo Tribunal Arbitral em 16 de abril de 2020 a Companhia recebeu o montante de R\$ 25.047 da contraparte, tendo reconhecido um prejuízo de R\$ 14 e uma reversão de impairment no valor de R\$ 1.531 durante o exercício findo em dezembro de 2020.

Ativo - operação descontinuada	94.011
Passivo - operação descontinuada	(70.760)
<b>Total</b>	<b>23.251</b>
<b>Recebimento</b>	<b>25.047</b>
<b>Ganho com operações descontinuada (i)</b>	<b>1.796</b>
Resultado operação	(11.695)
Receita financeira	11.370
Receita com multa	2.121
Honorários advocatícios (ii)	(584)
Despesa Financeira (iii)	(340)
PIS/COFINS (iv)	(627)
<b>Perda com operações descontinuada</b>	<b>(1.551)</b>
<b>Lucro das operações descontinuadas</b>	<b>245</b>

- I. Ganho na operação realizado através do recebido do pagamento do custo do investimento, encargos financeiros e multa realizado pela Bunge.
- II. honorários de sucesso devido ao escritório de advocacia responsável pelo acompanhamento do processo.
- III. Juros sobre capital próprio destinado aos acionistas da Companhia conforme aprovado em assembleia geral extraordinária realizada em 10 de setembro de 2020.
- IV. PIS e COFINS calculado sobre a receita financeira e multa reconhecida no encerramento da operação descontinuada.

#### 6. Patrimônio Líquido

##### a) Capital social

O capital social, no valor de R\$ 1.263 está representado por 37.485.100 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em Assembleia Geral Extraordinária, ocorrida em 13 de agosto de 2020, foi deliberado a redução de capital social no montante de R\$ 22.660, sem o cancelamento de quaisquer ações representativas do capital social da Companhia. Os recursos objeto de redução de capital social

## FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 18.475.650/0001-59

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

foram distribuídos aos acionistas de forma proporcional, tendo o FIP AJL, acionista da Companhia, destinado a parcela da redução que faria jus para a integralização parcial das ações da companhia subscritas e não integralizada até esta data.

#### b) Resultado por ação

A Companhia apresentou um prejuízo por ação de R\$ 0,00173 por ação em 31 de dezembro de 2021 (lucro por ação de 0,32095 em 31 de dezembro de 2020).

#### c) Reserva de capital

Foi destinado a título de reserva de capital o valor das ações subscritas e não integralizadas do FIP AJL que foram compensadas no processo de redução de capital da Companhia durante o ano de 2020.

#### d) Destinação do lucro

	<b>2020</b>
<i>Lucro líquido do exercício</i>	R\$ 12.031
<i>(-) Absorção de prejuízos acumulados</i>	(R\$ 11.908)
<i>(-) Constituição de reserva legal (5%)</i>	(R\$ 6)
<i>(-) Distribuição mínimos obrigatórios</i>	(R\$ 29)
<i>(-) Dividendos adicionais</i>	(R\$ 29)
<i>= Reserva de retenção de lucros</i>	R\$ 59

A reserva de lucros foi compensada com os prejuízos incorridos no ano de 2021.

#### 7. Despesas administrativas

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Serviços advocatícios, assessoria e consultoria	(40)	(76)
Despesa com prestadores de serviços	(78)	(13)
Despesas com publicidade e propaganda	(7)	(24)
Emolumentos judiciais e de cartório	(1)	(1)
Despesas tributárias	(3)	(3)
	<b>(129)</b>	<b>(117)</b>

**FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES  
CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS**

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

**8. Resultado Financeiro**

	2021	2020
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos de aplicações financeiras	65	22
Outras receitas financeiras	-	3
	<b>65</b>	<b>25</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas bancárias	(1)	(1)
	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>64</b>	<b>24</b>

**9. Apuração de IRPJ e CSLL**

O valor apurado para o Imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) sobre o lucro real no período é o demonstrado abaixo:

	2021		2020	
	IR	CSSL	IR	CSSL
Resultado antes da tributação e participação	(65)	(65)	12.056	12.056
(-) Exclusões (i)	-	-	(11.904)	(11.904)
Base de cálculo	<b>(65)</b>	<b>(65)</b>	<b>152</b>	<b>152</b>
Compensação de prejuízo fiscal	-	-	<b>(46)</b>	<b>(46)</b>
Lucro real	-	-	<b>106</b>	<b>106</b>
Alíquotas nominais				
IR e CS – 15% e 9%	-	-	16	9
	-	-	<b>16</b>	<b>9</b>

(i) Refere-se à reversão da provisão para impairment registrado no exercício anterior

**10. Estrutura do gerenciamento de risco**

A Administração da Companhia tem responsabilidade global pelo estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco. As políticas de gerenciamento de risco da Companhia são estabelecidas para identificar e analisar os riscos enfrentados pela Companhia, para definir limites e controles de riscos apropriados, e para monitorar riscos e aderência aos limites.

## **FERRARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 18.475.650/0001-59

### **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

#### ***Riscos de crédito***

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. A exposição máxima ao risco de crédito é representada pelos valores dos ativos financeiros reconhecidos no balanço patrimonial.

#### ***Risco de liquidez***

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

#### ***Risco de juros***

A Companhia gerencia esse risco ponderando a contratação de taxas pós-fixadas e prefixadas. Essas contratações estão expostas ao risco de flutuações na taxa de juros em função da parte passiva das operações de dívidas referenciadas em CDI. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, indexados ao CDI, neutraliza parcialmente o risco de taxa de juros.