

Demonstrações Financeiras

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2021 e 2020

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.**CNPJ 26.175.184/0001-14**

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2021	2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	48	168
Contas a receber de clientes	6	832	764
Estoques	7	1.851	1.497
Outros valores a receber		3	3
		2.734	2.432
Total do ativo		2.734	2.432
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		-	30
Dividendos a pagar	9	1.031	600
Obrigações tributárias		4	80
Receita diferida	8	368	729
		1.403	1.439
Patrimônio líquido			
Capital social	10a	436	436
Reservas	10b e 10c	720	557
Adiantamento para futuro aumento de capital		175	-
		1.331	993
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.734	2.432

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.**CNPJ 26.175.184/0001-14**

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Operações continuadas</i>			
Receita operacional líquida	11	973	4.660
Custo dos imóveis vendidos	13	(48)	(226)
Lucro Bruto		<u>925</u>	<u>4.434</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(285)	(395)
Despesas comerciais	13	-	(206)
Lucro antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		<u>640</u>	<u>3.833</u>
Receitas Financeiras	12	9	25
Despesas Financeiras	12	(43)	(2)
Lucro antes do impostos de renda e contribuição social		<u>606</u>	<u>3.856</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	14	(12)	(140)
Lucro líquido do exercício		<u><u>594</u></u>	<u><u>3.716</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.**CNPJ 26.175.184/0001-14**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	<u>Reservas de lucros</u>			<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>			
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.017	-	-	747	(328)	1.436
Resultado abrangente total						
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	3.716	3.716
Integralização de capital social conforme AGE	747	-	-	(747)	-	-
Redução de capital social conforme AGE	(1.328)	-	-	-	328	(1.000)
Constituição de reservas	-	87	544	-	(631)	-
Distribuição de dividendos mínimo	-	-	-	-	(3.085)	(3.085)
Distribuição de dividendos adicional	-	-	(74)	-	-	(74)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	436	87	470	-	-	993
Resultado abrangente total						
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	594	594
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	175	-	175
Reversão de distribuição de dividendos adicional	-	-	74	-	-	74
Constituição de reservas	-	-	89	-	(89)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(505)	(505)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	436	87	633	175	-	1.331

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.
CNPJ 26.175.184/0001-14
Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	594	3.716
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	(68)	(18)
Estoques	(354)	(357)
Demais ativos	-	31
Fornecedores	(30)	(10)
Tributos a pagar	(76)	73
Receita diferida	(361)	24
Fluxo de caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<u>(295)</u>	<u>3.459</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Redução de capital social	-	(1.000)
Adiantamento para futuro aumento de capital	175	-
Dividendos pagos	-	(2.559)
Fluxo de caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	<u>175</u>	<u>(3.559)</u>
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa no exercício	(120)	(100)
Saldo inicial de caixa e equivalentes	168	268
Saldo final de caixa e equivalentes	48	168
Aumento (redução) no caixa e equivalentes	(120)	(100)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ 26.175.184/0001-14

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

SENHORES ACIONISTAS:

Em cumprimento às disposições Legais e Contratuais, vimos submeter à V.Sas., o Balanço Patrimonial, Demonstrações de Resultados e demais documentos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e 2020. A diretoria fica à disposição dos senhores acionistas na sede da sociedade, para prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

1 Contexto operacional

A RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado, está sediada na Cidade de Curitiba (PR), na Avenida Nossa Senhora de Lourdes, nº 63, 3º andar, Bairro Jardim das Américas. Criada em 06 de setembro de 2016, tem por objeto social: aluguel, compra, venda e administração de imóveis próprios.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. E estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

3 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

4 Principais práticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas a seguir de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras:

4.1 Caixa e equivalentes caixa: são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimentos ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

4.2 Contas a receber de clientes: correspondem aos valores a receber pela venda de imóveis e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

4.3 Estoques: Os estoques de imóveis a comercializar são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado.

4.4 Fornecedores: são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

4.5 Imposto de renda e contribuição social: A determinação do lucro tributável é feita com base no Lucro Presumido - regime de caixa. As despesas de imposto de renda e contribuição social são calculados pela presunção de 8% sobre receitas de imóveis e 32% sobre as receitas de aluguéis; sobre esta presunção são adicionados as receitas financeiras. A alíquota do imposto de renda é de 15%, com adicional de 10%, quando aplicado; e a alíquota da contribuição é de 9%.

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.**CNPJ 26.175.184/0001-14**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.6 Receita operacional: Nas vendas o resultado é apropriado quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento. Os juros e variação monetária são apropriados ao resultado na receita de venda quando incorridas.

4.7 Receita diferida: saldo residual de valores que serão recebidos futuramente pela venda de imóveis e terrenos, bem como os custos proporcionais da operação

5 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Conta corrente	40	10
Aplicação financeira	8	158
	<u>48</u>	<u>168</u>

As aplicações financeiras de liquidez imediata são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e referem-se a operações compromissadas, sendo a remuneração atrelada a variação do CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

6 Contas a receber

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Contas a receber de terceiros	832	764
	<u>832</u>	<u>764</u>

A seguir apresentamos os montantes a receber por idade de vencimento (*aging list*), em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
A vencer	832	764
Títulos Vencidos		
de 1 a 30 dias	-	-
de 31 a 60 dias	-	-
de 61 a 90 dias	-	-
de 91 a 180 dias	-	-
mais de 180 dias	-	-
Contas a receber líquido	<u>832</u>	<u>764</u>

7 Estoques

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Imóveis concluídos e de terceiros a venda	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

8 Receita diferida

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas a apropriar	379	764
Custos a apropriar	(11)	(35)
	<u>368</u>	<u>729</u>

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.**CNPJ 26.175.184/0001-14**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2021 e 2020

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***9 Partes relacionadas**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Dividendos a pagar:</i>		
Lugano Empreendimentos S.A.	516	300
Mansão Empreendimentos Imobiliários S.A.	321	187
Marina Construções e Empreendimentos Ltda.	194	113
	<u>1.031</u>	<u>600</u>

As transações foram realizadas de acordo com os termos e condições celebrados entre as partes levando-se em consideração a estrutura de custos e fluxo de caixa das Empresas relacionadas como um todo e, portanto, poderiam ser diferentes caso tivessem sido realizadas com terceiros não relacionadas

Transações com o pessoal-chave da administração

A Companhia é administrada por uma Diretoria formada por 2 (dois) membros acionistas residentes no país, sem remuneração, com os quais a Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pós-emprego bem como não oferece outros benefícios de longo prazo, tais como licença por tempo de serviço e outros benefícios por tempo de serviço.

10 Patrimônio líquido**a) Capital social:**

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é de R\$ 436, representado por 2.262.176 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em Assembleia Geral Extraordinária, em 31 de março de 2020, foi aprovada a proposta de redução de capital social da Companhia, no montante de R\$ 1.328, sendo R\$ 328 com prejuízos acumulados e R\$ 1.000 mediante restituição de capital à acionistas; e aumento de capital social, no valor de R\$ 747, mediante a capitalização do saldo existente de adiantamento para futuro aumento de capital social.

b) Reserva legal:

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido acumulado, até o limite de 20% do capital social.

c) Distribuição de dividendos:

O Estatuto da Companhia prevê a distribuição de 85% do resultado como dividendos mínimos obrigatórios, após constituída a reserva legal. Em 31 de dezembro de 2021, o montante constituído de dividendos mínimos obrigatórios foi de R\$ 505.

A parcela remanescente, se houver, é mantida como reserva de lucros até a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral. Em 2021, o resultado a disposição da Assembleia foi de R\$ 89.

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.
CNPJ 26.175.184/0001-14
Notas explicativas da Administração
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Receita líquida operacional

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita bruta		
Venda de imóveis e terrenos	991	4.856
	<u>991</u>	<u>4.856</u>
(-) Impostos		
PIS	(3)	(31)
COFINS	(15)	(145)
	<u>(18)</u>	<u>(176)</u>
(-) Devoluções e cancelamentos		
Distrato	-	(20)
	<u>-</u>	<u>(20)</u>
Total da receita líquida operacional	<u><u>973</u></u>	<u><u>4.660</u></u>

12 Resultado financeiro

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita financeira		
Descontos obtidos	8	-
Rendimentos de aplicações financeiras	1	25
	<u>9</u>	<u>25</u>
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(2)	(2)
Descontos concedidos	(41)	-
	<u>(43)</u>	<u>(2)</u>
Resultado financeiro líquido	<u><u>(34)</u></u>	<u><u>23</u></u>

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.
CNPJ 26.175.184/0001-14
Notas explicativas da Administração
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13 Gastos por natureza

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Natureza</u>		
Aluguéis e condomínio	40	41
IPTU	189	243
Serviços de terceiros e manutenção	31	32
Custos dos imóveis e terrenos vendidos	48	226
Comissões e corretagens	-	206
Outros gastos	25	79
Total	<u>333</u>	<u>827</u>
<u>Função</u>		
Custos dos serviços prestados	48	226
Despesas comerciais	-	206
Despesas administrativas	285	395
Total	<u>333</u>	<u>827</u>

14 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada como segue:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social				
Receita Operacional Bruta	991	991	4.856	4.856
Ajuste diferença de regime Caixa x Competencia	(494)	(494)	(21)	(21)
Base para a presunção do imposto de renda e contribuição social	<u>497</u>	<u>497</u>	<u>4.835</u>	<u>4.835</u>
% Presunção de para imposto de renda e contribuição social	8%	12%	8%	12%
Presunção de imposto de renda e contribuição social	40	60	387	580
Outras receitas	1	1	27	27
Base para imposto de renda e Contribuição Social	41	61	414	607
Alíquota	15%	9%	15%	9%
Alíquota Adicional IRPJ (Exceder R\$ 240/ano)	10%	-	10%	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>83</u>	<u>57</u>

Dirceu Orozimbo Pastre
Diretor

Mauro Fantin
Diretor

RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ 26.175.184/0001-14

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Elenise Maria do Prado Marques

Contador CRC PR – 037952/O-4
