

# Iniciativas e Desenvolvimento Imobiliário do Brasil S/A

**Demonstrações Financeiras  
e Notas Explicativas**

# 2021



# Conteúdo

Página

|   |    |
|---|----|
| Balancos Patrimoniais: .....  | 3  |
| Demonstração do Resultado do Exercício:.....  | 5  |
| Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido: .....  | 6  |
| Demonstrações do Fluxo de Caixa:.....   | 7  |
| Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras: .....  | 8  |
| 1. Contexto Operacional .....   | 8  |
| 2. Apresentação das Demonstrações Financeiras.....  | 11 |
| 2.1 Base de apresentação .....  | 11 |
| 2.2. Principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras ..... | 11 |
| 3. Caixa e Equivalentes de Caixa.....   | 15 |
| 4. Impostos a recuperar .....   | 15 |
| 5. Propriedade para investimento .....  | 16 |
| 6. Partes relacionadas.....   | 16 |
| 7. Imobilizado .....  | 17 |
| 8. Intangível .....   | 17 |
| 9. Obrigações Fiscais .....   | 18 |
| 10. Obrigações Trabalhistas .....   | 18 |
| 11. Provisões.....  | 19 |
| 12. Capital.....  | 19 |
| 13. Patrimônio Líquido.....   | 20 |
| 14. Despesas Gerais e Administrativas .....   | 21 |
| 15. Resultado Financeiro .....  | 22 |
| 16. Eventos subsequentes.....   | 23 |

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos Diretores e Administradores da  
IDB BRASIL – INICIATIVAS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da IDB BRASIL – INICIATIVAS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da IDB BRASIL – INICIATIVAS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 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 aplicáveis às pequenas e médias Companhias (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 financeiras”. 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 ao fato de que a Companhia incorreu no prejuízo de R\$ 17.321 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 13.126 mil em 2020) e que, naquela data, os prejuízos acumulados montavam em R\$ 101.062 mil (R\$ 83.741 mil em 2020), o que demonstra dependência econômica da Companhia em relação aos seus sócios. Essas condições, juntamente com o fato de a Companhia depender, conforme apresentado na nota explicativa nº 1, da resolução final de procedimentos jurídicos e licenças para que as obras de urbanização e construção do projeto sejam iniciadas, indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional e, portanto, que pode não ser capaz de realizar seus ativos e saldar seus passivos no curso normal do negócio da Companhia. As demonstrações financeiras não incluem quaisquer ajustes baseados nos valores de realização ou liquidação de ativos e passivos, requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando.

Uma incerteza significativa existe quando a magnitude potencial de seu impacto e a probabilidade de sua ocorrência são tais que, no julgamento do auditor independente, a adequada divulgação da natureza e das implicações da incerteza é necessária para apresentação adequada das demonstrações financeiras.

Conforme determinado pela NBC TA 570, concluímos que o uso do pressuposto de continuidade operacional é apropriado nas circunstâncias, porém existe incerteza significativa sobre a capacidade de continuidade operacional. Concluímos, também, que as demonstrações financeiras descrevem adequadamente, através das notas explicativas nº 1 e 13, os principais eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional e os planos da administração para tratar desses eventos ou condições.

## **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias Companhias (NBC TG 1000), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais eficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2022.

UHY BENDORAYTES & CIA.  
Auditores Independentes  
CRC 2RJ 0081/O-8



GEYSA BENDORAYTES E SILVA  
Contadora  
CRC 1RJ 091330/O-5

## Balancos Patrimoniais:

Em 31 de dezembro

Em milhares de Reais

|  | Nota | 2021            | 2020     |
|--|------|-----------------|----------|
| <b>Ativos</b>                            |      |                 |          |
| <b>Disponível</b>                        | 3    | <b>584,0</b>    | 1.301,5  |
| Caixa                                    |      | 1,3             | 1,0      |
| Bancos                                   |      | 107,0           | 98,5     |
| Aplicações Financeiras Liquidez Imediata |      | 475,7           | 1.202,1  |
| <b>Outros Créditos</b>                   |      | <b>134,5</b>    | 199,7    |
| Adiantamentos A Fornecedores             |      | 3,0             | 2,5      |
| Adiantamento A Empregados                |      | 26,6            | 5,4      |
| Tributos A Recuperar/Compensar           | 4    | 57,6            | 57,0     |
| Partes relacionadas                      |      | 47,3            | 134,8    |
| <b>Total do Ativo Circulante</b>         |      | <b>718,5</b>    | 1.501,2  |
| <b>Outros Créditos</b>                   |      | <b>361,4</b>    | 334,2    |
| Depósitos Garantia Aluguel               |      | 206,4           | 134,2    |
| Título De Capitalização Ourocap          |      | 155,0           | 200,0    |
| <b>Investimentos</b>                     |      | <b>36.750,0</b> | 36.750,0 |
| Propriedades Para Investimento           | 5    | 36.750,0        | 36.750,0 |
| <b>Imobilizado</b>                       | 7    | <b>361,4</b>    | 438,9    |
| Móveis E Utensílios                      |      | 84,3            | 84,3     |
| Máquinas, Equipamentos E Ferramentas     |      | 76,1            | 66,8     |
| Veículos                                 |      | 15,9            | 15,9     |
| Benfeitorias em propr. de terceiros      |      | 346,3           | 346,3    |
| (-) Depreciações, Amort. E Exaus. Acumul |      | (161,2)         | (74,3)   |
| <b>Intangível</b>                        | 8    | <b>4,9</b>      | 4,9      |
| Marcas, Direitos E Patentes              |      | 4,9             | 4,9      |
| <b>Total do Ativo Não Circulante</b>     |      | <b>37.477,7</b> | 37.528,1 |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                    |      | <b>38.196,2</b> | 39.029,3 |

Em 31 de dezembro



Em milhares de Reais

Nota 

2021 

2020

## Passivos

|   |   |                    |              |
|---|---|--------------------|--------------|
| <b>Fornecedores</b>   |   | <b>2.411,5</b>     | <b>824,7</b> |
| <i>Fornecedores</i>   |   | 898,6              | 824,7        |
| <i>Outras obrigações</i>  |   | 1.512,8            | 0,0          |
| <b>Obrigações Tributárias</b>                                       | 9   | <b>3.536,3</b>     | 2.607,0      |
| <i>Impostos E Contribuições A Recolher</i>                          |   | 308,9              | 173,8        |
| <i>Parcelamentos e proc. Federais, Estaduais e municipais</i>       |   | 3.227,4            | 2.433,2      |
| <b>Obrigações Trabalhista E Previdenciária</b>                      |   | <b>652,3</b>       | 689,7        |
| <i>Obrigações com pessoal</i>                                       | 10  | 340,4              | 428,2        |
| <i>Obrigações Sociais</i>   | 9   | 311,9              | 261,5        |
| <b>Total do Passivo Circulante</b>                                  |   | <b>6.600,1</b>     | 4.121,4      |
| <b>Passivo não circulante</b>                                       |   | <b>35.898,8</b>    | 34.351,7     |
| <i>Partes Relacionadas</i>  | 6   | 31.501,4           | 28.685,8     |
| <i>Provisão para contingência</i>                                   | 11  | 4.397,4            | 5.665,9      |
| <b>Total do Passivo não circulante</b>                              |   | <b>35.898,8</b>    | 34.351,7     |
| <b>Capital Social</b>   |   | <b>79.205,2</b>    | 66.743,1     |
| <i>Capital Social Integralizado</i>                                 | 12  | 79.205,2           | 66.743,1     |
| <b>Reservas</b>   |   | <b>17.553,6</b>    | 17.553,6     |
| <i>Reservas de Capital</i>  |     | 17.553,6           | 17.553,6     |
| <b>Prejuízos Acumulados</b>   |   | <b>(101.061,5)</b> | (83.740,5)   |
| <i>Prejuízos Acumulados</i>   |   | (101.061,5)        | (83.740,5)   |
| <b>Total do Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)</b>           | 13  | <b>(4.302,7)</b>   | 556,2        |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)</b> |   | <b>38.196,2</b>    | 39.029,3     |

## Demonstração do Resultado do Exercício:

Exercício findo em 31 de dezembro

| <i>Em milhares de Reais</i>  | <i>Nota</i> | <b>2021</b>       | 2020              |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Despesas Operacionais  |             | (15.029,6)        | (12.282,4)        |
| <i>Gastos com pessoal</i>  | 14          | (3.996,9)         | (3.339,7)         |
| <i>Despesas gerais e administrativas</i>                               | 14          | (1.943,2)         | (1.494,0)         |
| <i>Despesas tributárias</i>  |             | (8,3)             | (202,7)           |
| <i>Serviços prestados por terceiros</i>                                | 14          | (4.760,3)         | (4.006,0)         |
| <i>Provisão para contingência</i>                                      | 11          | (2.630,4)         | (3.270,5)         |
| <i>Depreciação e amortização</i>                                       |             | (86,9)            | (53,2)            |
| <i>Outras receitas (despesas) operacionais e reversões</i>             |             | (1.603,6)         | 83,8              |
| <b>Resultado Operacional antes das receitas financeiras e impostos</b> |             | <b>(15.029,6)</b> | <b>(12.282,4)</b> |
| Receitas Financeiras   |             | 385,5             | 13,3              |
| Despesas Financeiras   |             | (2.676,9)         | (857,4)           |
| <b>Resultado Financeiro</b>  | 15          | <b>(2.291,5)</b>  | <b>(844,1)</b>    |
| <b>Resultado antes do I.R. e C.S.L.L.</b>                              |             | <b>(17.321,0)</b> | <b>(13.126,4)</b> |
| Provisões para IR e CSLL   |             | 0,0               | 0,0               |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO - PREJUÍZO</b>                       |             | <b>(17.321,0)</b> | <b>(13.126,4)</b> |

## Demonstração do Resultado Abrangente:

Exercício findo em 31 de dezembro

| <i>Em milhares de Reais</i>                 | Nota | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO - PREJUÍZO   |      | (17.321,0)        | (13.126,4)        |
| <b>RESULTADO ABRAGENTE TOTAL - PREJUÍZO</b> |      | <b>(17.321,0)</b> | <b>(13.126,4)</b> |

## Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido:

### Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

| <i>Em milhares de Reais</i>            | Capital Social  | Reservas        | Prejuízos acumulados | Total Patrimônio Líquido |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|--------------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2019        | 66.743,1        | 17.553,6        | (70.614,0)           | 13.682,6                 |
| Prejuízo no exercício                  |                 |                 | (13.126,4)           | (13.126,4)               |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b> | <b>66.743,1</b> | <b>17.553,6</b> | <b>(83.740,4)</b>    | <b>556,2</b>             |

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

| <i>Em milhares de Reais</i>            | Capital Social  | Reservas        | Prejuízos acumulados | Total Patrimônio Líquido |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|--------------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2020        | 66.743,1        | 17.553,6        | (83.740,4)           | 556,2                    |
| Aumento do Capital                     | 12.462,1        |                 |                      | 12.462,1                 |
| Prejuízo no exercício                  |                 |                 | (17.321,0)           | (17.321,0)               |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b> | <b>79.205,2</b> | <b>17.553,6</b> | <b>(101.061,5)</b>   | <b>(4.302,7)</b>         |

## Demonstrações do Fluxo de Caixa:

Em 31 de dezembro

Em milhares de Reais

2021

2020

### Fluxos de caixa das atividades operacionais

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Prejuízo antes do IR e CSLL</b>                            | <b>(17.321,0)</b> | <b>(13.126,4)</b> |
| <b>Ajustes Para Conciliar O Resultado Às Disponibilidades</b> | <b>4.581,6</b>    | <b>3.391,6</b>    |
| <i>Depreciação E Amortização</i>                              | 86,9              | 53,2              |
| <i>Em Provisão para contingências</i>                         | (1.268,5)         | (809,6)           |
| <i>Em Partes Relacionadas</i>                                 | 5.763,2           | 4.147,9           |
| <b>Varações nos ativos e passivos</b>                         | <b>2.429,2</b>    | <b>836,8</b>      |
| <i>Aumento (Redução) Por Outros Créditos LP</i>               | (49,5)            | (45,0)            |
| <i>Aumento (Redução) Em Fornecedores</i>                      | 73,9              | 312,15            |
| <i>Aumento (Redução) Em Obrigações Tributárias</i>            | 929,3             | 595,8             |
| <i>Aumento (Redução) Em Obrigações Trabalhistas</i>           | (37,4)            | 70,2              |
| <i>Aumento (Redução) Em Outros</i>                            | 1.512,8           | (96,4)            |
| <b>Caixa Líquido Proveniente Das Atividades Operacionais</b>  | <b>(10.310,3)</b> | <b>(8.898,1)</b>  |

### Atividades de Investimento

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <b>Aquisição de Imobilizado e Intangível</b>                   | <b>(9,3)</b> | <b>(1.481,8)</b> |
| <b>Caixa Líquido Gerado Pelas Atividades De Financiamentos</b> | <b>(9,3)</b> | <b>(1.481,8)</b> |

### Atividades De Financiamento

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>Empréstimos de sócios</b>                                   | <b>9.602,0</b> | <b>8.630,0</b> |
| <b>Caixa Líquido Gerado Pelas Atividades De Financiamentos</b> | <b>9.602,0</b> | <b>8.630,0</b> |

|  |                |                  |
|--|----------------|------------------|
| <b>Aumento/(Diminuição) Nas Disponibilidades (A+B+C)</b> | <b>(717,5)</b> | <b>(1.749,9)</b> |
| <i>Disponibilidades - No Início Do Período</i>           | 1.301,5        | 3.051,4          |
| <i>Disponibilidades - No Final Do Período</i>            | 584,0          | 1.301,5          |
|  | <b>(717,5)</b> | <b>(1.749,9)</b> |

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras:

### 1. Contexto Operacional

**Iniciativas e Desenvolvimento Imobiliário – IDB Brasil S/A**, está inscrita no CNPJ sob o nº 08.358.727/0001-57, tem sede e foro jurídico na cidade de Rio de Janeiro, RJ, na Rua Visconde de Pirajá, 250, Sala 202, Ipanema, CEP 22.410-010, doravante denominada simplesmente **IDB Brasil** e foi constituída no dia 5 de outubro de 2005.

A sociedade tem por Objeto Social (Artículo 3º do Estatuto Social):

- (a) a administração, gerência e gestão de bens imóveis, tais como hotéis, e móveis, dos próprios sócios da Companhia, mediante prestação de serviços;
- (b) a incorporação de empreendimentos imobiliários; e
- (c) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.

**IDB Brasil** é proprietária desde o dia 26/12/2006 da FAZENDA MARAEY, no município de Maricá, no Estado do Rio de Janeiro, sob Matrícula nº 115.729 do Cartório do 2º Ofício de Maricá, com quase 8,5 (oito e meio) milhões de metros quadrados.

**IDB Brasil** desenhou um projeto imobiliário nesse terreno que contempla unidades habitacionais de alto padrão, shopping center, lojas comerciais individuais, centro empresarial, resorts e hotéis de 5 estrelas, hospital, escolas, clube hípico, clube de golfe com campo de 18 buracos, centro cultural com aquário, centro de estudos científicos, praia exclusiva com extensão de 8,25 quilômetros, frente para a Lagoa Maricá com extensão de 12,3 quilômetros e tudo o mais que configure um novo e independente bairro agregado ao município de Maricá, neste documento referenciado simplesmente como Projeto **MARAEY Rio de Janeiro**.



## O Projeto MARAEY Rio de Janeiro:

**MARAEY Rio de Janeiro** é um ambicioso projeto de turismo e desenvolvimento imobiliário localizado apenas a 47 km do centro do Rio e seus aeroportos, ligados por uma estrada com dupla faixa de rodagem (45´ em carro); e apenas 4 km do Aeroporto de Maricá.

850 hectares, 8,5 km de frente de praia, 12,5 km de orla da lagoa e cerca de 437 hectares de reserva natural, a segunda maior do estado do Rio de Janeiro.

Chamado para ser o melhor destino turístico na América Latina, tendo em conta:

- Sua proximidade com Rio de Janeiro e excelente comunicação por terra, mar e ar.
- A combinação de sol e areia em uma paisagem idílica; ecoturismo em um ambiente natural deslumbrante; atrações culturais, como a vila de pescadores, um centro de investigação de biosfera e oceanográficos (ambos os projetos de autoria do renomado arquiteto Oscar Niemeyer); e atividades desportivas como o campo de golfe e centro hípico, além de uma vasta gama de atividades aquáticas.
- A falta de concorrência, levando em consideração que os hotéis resort estão localizados a mais de 200 km (Angra dos Reis e Búzios) e só é possível alcançá-los através de itinerários com tráfego intenso. Bem como a falta de terras disponíveis para performances de concorrentes.
- Única oferta existente, presente e futura, para trabalhar com turismo operação internacional em regime de Tudo Incluído.

Tornando-se por sua vez o mais atraente desenvolvimento imobiliário no Brasil:

- Casas de alta qualidade num belo cenário natural privilegiado, com uma incomparável gama de instalações e experiências. Destino sustentável e eficiência energética. Privacidade e segurança.
- Mercado imobiliário para primeira moradia: região (raio de 35km), com mais de 2,8 milhões de habitantes e a renda per capita ascendente. Opção muito atraente para os habitantes do Rio de Janeiro à procura de melhor qualidade de vida, segurança e preços competitivos.
- Mercado de segunda moradia e/ou de investimento: principalmente para os habitantes do estado do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais (52% do PIB nacional e 40% da população), devido à sua exclusividade e singularidade.

Centro Nacional de Educação e inovação:

- Campus de referência na América do Sul com formação hoteleira integral.
- Ponto de encontro para empresas líderes em inovação e tecnologia.

### **Situação administrativa:**

Após um tratamento bem-sucedido de licenças desde 2011 inclusive a declaração de Projeto de Utilidade Pública outorgada pelo Governo do Estado de Rio de Janeiro, o Projeto **MARAEY Rio de Janeiro** está consolidando sua segurança jurídica e por tanto a viabilidade das obras de urbanização e edificação.

|   |                 |
|---|-----------------|
| <i>Concessão do Alvará de Obras pela Prefeitura de Maricá</i>   | <i>Jul/2022</i> |
| <i>Primeiro projeto declarado como estratégico sob o novo Sistema de Procedimentos de Licenciamento e Controle Ambiental (Selca)</i>  | <i>Feb/2022</i> |
| <i>Concesión de la Licencia de Construcción (LI) de la Urbanización por parte del INEA</i>  | <i>Oct/2021</i> |
| <i>Solicitud Licença de Instalação no INEA</i>  | <i>Dez/2019</i> |
| <i>Deferimento da “Suspensão de Liminar e Sentença” (SLS) pelo Ministro Presidente do STJ (Superior Tribunal de Justiça) do Brasil ao projeto MARAEY Rio de Janeiro, produzindo a ativação da “Suspensão de Segurança”, permitindo à IDB a continuação do processo de licenciamento, evitando qualquer ação judicial contra o projeto ou que pretenda a paralisação do mesmo.</i> | <i>Jun/2019</i> |
| <i>Indeferimento ao recurso da Sentença do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, proclamando a constitucionalidade da Aprovação Estatal (julho ‘07) e da Aprovação Municipal (Maio ‘10) pelo STF (Supremo Tribunal Federal).</i>   | <i>Nov/2018</i> |
| <i>Indeferimento ao recurso da Sentença da Corte de Justiça de Rio de Janeiro, proclamando a constitucionalidade da Aprovação Estatal (Julho ‘07) e da Aprovação Municipal (Maio ‘10)</i>   | <i>Jun/2017</i> |
| <i>Sentenças da Corte de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, proclamando a constitucionalidade da Aprovação Estatal (julho ‘07) e da Aprovação Municipal (maio ‘10)</i>  | <i>Fev/2017</i> |
| <i>Declaração de Utilidade Pública do Projeto, concedida pelo Governador do Estado do Rio de Janeiro.</i>   | <i>Abr/2016</i> |
| <i>Declaração de Maricá como "município de interesse turístico “.</i>   | <i>Mar/2016</i> |
| <i>Sentença da Corte Superior de Justiça do Rio de Janeiro, proclamando o interesse público e estratégico do projeto para o Estado, devido ao desenvolvimento turístico, à criação de emprego, à sustentabilidade e o respeito ao entorno.</i>  | <i>Out/2015</i> |
| <i>Aprovação das Normas Municipais de uso, ocupação e parcelamento do solo para a APA de Maricá (condições de construção)</i>   | <i>Set/2020</i> |
| <i>Deferimento da “Suspensão de Liminar e Sentença” (SLS) pelo Ministro Presidente do STJ (Superior Tribunal de Justiça) do Brasil ao projeto MARAEY Rio de Janeiro, produzindo a ativação da “Suspensão de Segurança”, permitindo à IDB a continuação do processo de licenciamento, evitando qualquer ação judicial contra o projeto ou que pretenda a paralisação do mesmo.</i> | <i>Jun/2019</i> |
| <i>Indeferimento ao recurso da Sentença do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, proclamando a constitucionalidade da Aprovação Estatal (julho ‘07) e da Aprovação Municipal (Maio ‘10) pelo STF (Supremo Tribunal Federal).</i>   | <i>Nov/2018</i> |

|   |                 |
|---|-----------------|
| <i>Indeferimento ao recurso da Sentença da Corte de Justiça de Rio de Janeiro, proclamando a constitucionalidade da Aprovação Estatal (julho '07) e da Aprovação Municipal (Maio '10)</i>   | <i>Jun/2017</i> |
| <i>Sentença da Corte Superior de Justiça do Rio de Janeiro, proclamando o interesse público e estratégico do projeto para o Estado, devido ao desenvolvimento turístico, à criação de emprego, à sustentabilidade e ao respeito ao entorno.</i> | <i>Jun/2015</i> |
| <i>Aprovação ambiental concedida pelo Instituto Estadual de Meio Ambiente.</i>  | <i>Abr/2015</i> |
| <i>Audiência pública.</i>   | <i>Nov/2014</i> |
| <i>EIA/RIMA Apresentação.</i>   | <i>Jul/2013</i> |
| <i>Certificado do Abastecimento de Água concedida pela CEDAE.</i>   | <i>Abr/2012</i> |
| <i>Aprovação Municipal.</i>   | <i>Mai/2010</i> |
| <i>Aprovação Estatal do Master Plan Urbano</i>  | <i>Jul/2007</i> |
| <i>Sentença da Corte Superior de Justiça do Rio de Janeiro, proclamando o interesse público e estratégico do projeto para o Estado, devido ao desenvolvimento turístico, à criação de emprego, à sustentabilidade e ao respeito ao entorno.</i> | <i>Jun/2015</i> |

## **2. Apresentação das Demonstrações Financeiras**

### **2.1 Base de apresentação**

As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração da Sociedade e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na NBC TG 1.000 – Contabilidade para pequenas e médias empresas, aprovada pela Resolução CFC nº 1.255/09.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 11 de novembro de 2022.

### **2.2. Principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras**

#### **a) Resultado das operações**

O resultado das operações é apurado pelo regime de competência.

b) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais (R\$). O real é a moeda funcional e a principal moeda do ambiente econômico em que a Companhia opera.

c) Caixa e Valores equivalentes

Foram considerados como caixa ou equivalente de caixa as disponibilidades e os instrumentos financeiros altamente líquidos, sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

d) Ativos financeiros

A companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo através do resultado, ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. 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 companhia não possui ativos financeiros classificados como mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

e) Redução do valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas avaliam na data das demonstrações financeiras a existência de evidência objetiva que determine se o ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, não seja recuperável.

Um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo ("um evento de perda" incorrido) e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro, ou do grupo de ativos financeiros, que possa ser razoavelmente estimado.

f) Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado ou como ao custo amortizado, conforme o caso. 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 mensurados ao custo amortizado, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos e financiamentos.

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo).

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. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

g) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

O teste de perda por redução ao valor recuperável é feito anualmente (em 31 de dezembro) ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

h) Propriedade para investimento

Terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado, demonstrado ao custo de aquisição.

i) Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição ajustado pela depreciação acumulada calculada pelo método linear, que leva em consideração a vida útil-econômica dos bens, conforme demonstrado na Nota 7.

j) Intangível

Valores ajustados por provisão para *impairment* quando o valor recuperável do ativo for menor do que o valor reconhecido.

m) Outros ativos e passivos

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

n) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, e outras receitas diversas. Essas receitas de juros são reconhecidas no resultado. A Companhia também possui receita com variação cambial, ao qual é contabilizada, também, diretamente no resultado.

As despesas financeiras abrangem despesas bancárias, despesas com juros sobre empréstimos e encargos financeiros sobre tributos. Essas despesas de juros são reconhecidas no resultado. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através dos juros efetivos.

o) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente

de R\$ 240 mil para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram, quando aplicável, a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, calculado às alíquotas vigentes na data da apresentação.

p) Uso das estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para certos ativos, passivos e outras transações. 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.

### 3. Caixa e Equivalentes de Caixa

Foram considerados como caixa ou equivalente de caixa as disponibilidades e os instrumentos financeiros altamente líquidos, sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor:

| <b>Em 31 de dezembro</b>                 |  |              |         |
|--|--|--------------|---------|
| <i>Em milhares de Reais</i>              |  | 2021         | 2020    |
| <b>Ativos</b>                            |  |              |         |
| <b>Disponível</b>                        |  | <b>584,0</b> | 1.301,5 |
| Caixa                                    |  | 1,3          | 1,0     |
| Bancos                                   |  | 107,0        | 98,5    |
| Aplicações Financeiras Liquidez Imediata |  | 475,7        | 1.202,1 |

### 4. Impostos a recuperar

Foram considerados os seguintes impostos a recuperar ou compensar:

| <b>Em 31 de dezembro</b>                      |  |              |              |
|---|--|--------------|--------------|
| <i>Em milhares de Reais</i>                   |  | 2021         | 2020         |
| <b>Ativos</b>                                 |  |              |              |
| <b>TRIBUTOS A RECUPERAR/COMPENSAR</b>         |  | <b>57,62</b> | <b>57,03</b> |
| IRRF REND APLICS. FINANC. BCO. BRASIL         |  | 32,2         | 31,7         |
| IRRF A RECUPERAR                              |  | 0,0          | 0,0          |
| TRIBUTOS PAGOS A MAIOR OU INDEVIDAMENTE       |  | 5,0          | 5,0          |
| IRRF S/ REND. DE APLICS FINANC. BCO SANTANDER |  | 5,0          | 4,9          |
| INSS PERT A RECUPERAR                         |  | 15,3         | 15,3         |

## 5. Propriedade para investimento

IDB Brasil é proprietária desde o dia 26/12/2006 da FAZENDA SÃO BENTO DA LAGOA, no município de Maricá, no Estado do Rio de Janeiro, sob Matrícula nº 115.729 do Cartório do 2º Ofício de Maricá, com quase 8,5 (oito e meio) milhões de metros quadrados.

| Em 31 de dezembro                     |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Em milhares de Reais                  | 2021            | 2020            |
| <b>Ativos</b>                         |                 |                 |
| <b>PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO</b> | <b>36.750,0</b> | <b>36.750,0</b> |
| TERRENOS                              | 35.750,0        | 35.750,0        |
| BENFEITORIAS                          | 1.000,0         | 1.000,0         |

## 6. Partes relacionadas

Foram considerados as seguintes partes relacionadas:

| Em 31 de dezembro                                     |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Em milhares de Reais                                  | 2021            | 2020            |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>                         |                 |                 |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>                         |                 |                 |
| <b>CONTAS CORRENTES SOC. E PF LIGADAS</b>             | <b>174,6</b>    | <b>174,6</b>    |
| INICIATIVAS Y DESARROLLOS DE BRASIL SL                | 174,6           | 174,6           |
| <b>EMPRÉSTIMOS CAPITALIZÁVEIS</b>                     | <b>12.378,6</b> | <b>13.462,0</b> |
| NICOLAS HO  | 0,0             | 684,3           |
| INICIATIVAS Y DESARROLLOS DE BRASIL SL                | 12.378,6        | 12.777,7        |
| <b>ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL</b>   | <b>10.901,2</b> | <b>10.901,2</b> |
| COFECI - CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS    | 10.901,2        | 10.901,2        |
| <b>OBRIGAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS - DIRETORES</b> | <b>8.046,9</b>  | <b>4.147,9</b>  |
| DAVID GALAPIENZO ALONSO                               | 4.401,0         | 2.088,8         |
| PEDRO MIGUEL ALVAREZ GARCIA DE QUESADA                | 3.645,9         | 2.059,2         |
|   | <b>31.501,4</b> | <b>28.685,8</b> |

A conta de Obrigações com Partes Relacionadas registra os compromissos pendentes de liquidar aos Diretores em conceito de bônus e salários pactuados em euros e os efetivamente cobrados em reais, conforme a seguinte tabula que recolhe os valores líquidos, e o saldo final considerando a taxa de câmbio a 31/12/2021 que foi de 6,3187 R\$/euro e sem considerar impostos, juros nem correção monetária:

**Em 31 de dezembro**

| <i>Em milhares de Euros (coluna final em Reais)</i>              | 2015         | 2017        | 2018         | 2019         | 2020        | 2021         | <b>Total Dívida</b>         | <b>Total Dívida</b>       |
|--|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|
|  |              |             |              |              |             |              | <b>em milhares de Euros</b> | <b>em milhares de R\$</b> |
| <b>OBRIGAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS POR ANO DE ANTIGUEZADE</b> |              |             |              |              |             |              |                             |                           |
| David Galipienzo Alonso  | 140,0        | 14,0        | 45,6         | 35,9         | 34,0        | 427,0        | 696,5                       | 4.401,0                   |
| Pedro Alvarez G <sup>a</sup> de Quesada                          | 100,0        | 12,0        | 72,0         | 68,0         | 53,0        | 272,0        | 577,0                       | 3.645,9                   |
|  | <b>240,0</b> | <b>26,0</b> | <b>117,6</b> | <b>103,9</b> | <b>87,0</b> | <b>699,0</b> | <b>1.273,5</b>              | <b>8.046,9</b>            |

**7. Imobilizado**

A empresa contabilizou como imóveis em andamento o valor pago pela reserva de até 180.000 m<sup>3</sup> de saibro peneirado destinados à pavimentação urbana do Projeto **MARAEY**, a ser implementado após a outorga das Licenças ambientais e autorizações pertinente.

Os valores líquidos do imobilizado ao final de cada exercício foram os seguintes:

| <i>Em milhares de Reais</i>       | Taxas anuais de depreciação % | Custo        | Depreciação acumulada | <b>Líquido</b> |              |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|-----------------------|----------------|--------------|
|                                   |                               |              |                       | <b>2021</b>    | 2020         |
| <b>Imobilizado</b>                |                               |              |                       |                |              |
| MÓVEIS E UTENSÍLIOS               | 10%                           | 84,3         | (17,9)                | 66,4           | 77,6         |
| MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS           | 10%                           | 76,1         | (14,6)                | 61,5           | 58,6         |
| VEÍCULOS                          | 20%                           | 15,9         | (15,9)                | 0,0            | 0,0          |
| BENFEITORIAS EM PROP. DE TERCEIRO | 20%                           | 346,3        | (112,8)               | 233,5          | 302,8        |
|                                   |                               | <b>522,6</b> | <b>(161,2)</b>        | <b>361,4</b>   | <b>438,9</b> |

**8. Intangível**

A conta de intangível recolhe o custo de registro no INPI das marcas IDB e MaraeY.

| <i>Em milhares de Reais</i>        | Taxas anuais de amortização % | Custo | Depreciação acumulada | <b>Líquido</b> |      |
|------------------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|----------------|------|
|                                    |                               |       |                       | <b>2021</b>    | 2020 |
| <b>Intangível</b>                  |                               |       |                       |                |      |
| <b>MARCAS, DIREITOS E PATENTES</b> |                               |       |                       |                |      |
| MARCA IDB BRASIL                   | 0%                            | 4,9   | 0,0                   | 4,9            | 4,9  |

## 9. Obrigações Fiscais

Os valores líquidos das obrigações fiscais ao final de cada exercício foram os seguintes:

| <b>Em 31 de dezembro</b>   |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <i>Em milhares de Reais</i>  | <b>2021</b>    | 2020           |
| <b><u>Impostos correntes</u></b>                                       | <b>620,9</b>   | <b>435,3</b>   |
| <b>IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER</b>                             | <b>308,9</b>   | <b>173,8</b>   |
| CONTRIBUIÇÃO SOCIAL A RECOLHER   | -              | 25,1           |
| IRRF S/ FOLHA DE PGTO A RECOLHER                                       | 259,6          | 108,7          |
| IRRF A RECOLHER RETIDO DE TERCEIROS                                    | 5,1            | 9,7            |
| ISS RETIDO A RECOLHER  | 6,4            | 5,1            |
| RETENÇÕES PRIVADAS A RECOLHER  | 37,9           | 25,3           |
| <b>OBRIGAÇÕES SOCIAIS</b>  | <b>311,9</b>   | <b>261,5</b>   |
| INSS A RECOLHER  | 295,7          | 214,8          |
| FGTS A RECOLHER  | 16,2           | 46,7           |
| <b><u>Impostos refinanciados</u></b>                                   | <b>3.227,4</b> | <b>2.433,2</b> |
| PARCELAMENTO FEDERAL - PERT DE MAIS IMPOSTOS                           | 636,6          | 745,8          |
| PARCELAMENTO INSS PEDIDO 2458027 PGFN                                  | 156,7          | 277,0          |
| INSS PARC. PEDIDO 2866929 PROC. 62860906-0                             | 37,7           | 57,8           |
| INSS PARC. PEDIDO 3332220 PROC. 633261971 EM 29/08/2019                | 153,9          | 221,2          |
| PARCELAMENTO 2130631 IPTU 2018   | 83,9           | 134,3          |
| INSS PARC PEDIDO 3430319 PROC. 634242962 EM 27/11/2019                 | 72,0           | 97,9           |
| PARC IRRF PROCESSO 12448-406559/2019-98 AUT DEB 08358727000157         | 154,9          | 212,4          |
| PARCELAMENTO INSS 637429010 PEDIDO 3748924                             | 314,3          | 333,8          |
| PROCESSO 1076840299/2020-40 IRRF                                       | 282,7          | 353,1          |
| PARCELAMENTO INSS 638515262 PEDIDO 3857549                             | 153,1          | -              |
| PARC. IRRF PROC. 10768-404913/2021-16                                  | 48,7           | -              |
| PARC IRRF FLH 01 E 02/21 PROC. 10768405641/2021-71                     | 150,3          | -              |
| PARC INSS PEDIDO Nº 391252 PROC 63909229-2                             | 121,9          | -              |
| PARC PROC 10768406589/2021-71 IRRF 0561 E 0588 10 E 12/19; 04 A 08/21; | 380,8          | -              |
| PARC IRRF 03/2021 PGFN PEDIDO REF 005.126.341                          | 66,9           | -              |
| PARC INSS 640325750 PEDIDO 4038598 01/21 04 A 08/21                    | 413,1          | -              |
| <b><u>Total Obrigações Fiscais</u></b>                                 | <b>3.848,3</b> | <b>2.868,4</b> |

## 10. Obrigações Trabalhistas

Os valores líquidos das obrigações trabalhistas ao final de cada exercício foram os seguintes:

**Em 31 de dezembro**

*Em milhares de Reais*

|  | 2021         | 2020         |
|--|--------------|--------------|
| <b>OBRIGAÇÕES TRABALHISTA E PREVIDENCIÁRIA</b> |              |              |
| <b>OBRIGAÇÕES COM O PESSOAL</b>                | <b>340,4</b> | <b>428,2</b> |
| SALÁRIOS E ORDENADOS A PAGAR                   | 193,7        | 110,9        |
| PRÓ-LABORE A PAGAR                             | 0,0          | 54,0         |
| FÉRIAS A PAGAR                                 | (6,9)        | 0,0          |
| AUTONOMOS                                      | 0,0          | 5,0          |
| OUTRAS OBRIGAÇÕES C/ PESSOAL                   | 153,6        | 258,2        |
|  | <b>340,4</b> | <b>428,2</b> |

## 11. Provisões

Foram consideradas as seguintes provisões:

**Em 31 de dezembro**

*Em milhares de Reais*

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Provisão para contingências</b>           |                |                |
| Autos Infração IBAMA                         | 621,4          | 595,2          |
| Provisão para contingências com Fornecedores | 1.169,5        | 2.758,3        |
| Provisão para outras contingências diversas  | 2.606,5        | 2.312,4        |
|  | <b>4.397,4</b> | <b>5.665,9</b> |

A provisão para contingência pelos autos de infração do IBAMA nº 9071658/E e nº 9071657/E está realizada pelos importes originais das multas e considerando a correção monetária (taxa Selic) e o encargo legal de 20%.

A provisão para contingências com fornecedores é calculada considerando as reclamações amistosas ou judiciais de 3 fornecedores.

Finalmente, a provisão para outras contingências considera, principalmente, o possível impacto tributário pela diferença de critério do Conselho no referente aos *fringe benefits*.

## 12. Capital

O capital social é composto de 79.205.195 quotas totalmente integralizadas com valor nominal de R\$ 1,00 cada totalizando R\$79.205.195 em 31 de dezembro de 2021.

A distribuição das quotas do capital está demonstrada a seguir:

**Em 31 de dezembro**

| <i>Em Milhares de Reais</i>           | <b>Quotas</b>     | <b>R\$ (x1000)</b> | <b>%</b>          |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Capital</b>                        |                   |                    |                   |
| INICIATIVAS Y DESARROLOS DE BRASIL SL | 75.561.706        | 75.561,71          | 95,39994%         |
| NICHOLAS HO                           | 3.643.439         | 3.643,44           | 4,60000%          |
| DAVID GALIPIENZO ALONSO               | 50                | 0,05               | 0,00006%          |
|                                       | <b>79.205.195</b> | <b>79.205,20</b>   | <b>100,00000%</b> |

### 13. Patrimônio Líquido

**IDB Brasil S/A** apresenta um patrimônio líquido negativo no exercício das suas atividades em 2021:

**Em 31 de dezembro**

| <i>Em Milhares de Reais</i>                      | <b>2021</b>        | 2020       |
|--|--------------------|------------|
| <b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b> |                    |            |
| CAPITAL SOCIAL                                   | <b>79.205,2</b>    | 66.743,1   |
| RESERVAS DE CAPITAL                              | <b>17.553,6</b>    | 17.553,6   |
| PREJUÍZOS ACUMULADOS                             | <b>(101.061,5)</b> | (83.740,5) |
|  | <b>(4.302,7)</b>   | 556,2      |

As demonstrações contábeis são elaboradas utilizando-se a base contábil de continuidade operacional.

A administração da companhia acredita que apesar de apresentar um patrimônio líquido negativo, não existe incerteza relevante quanto à sua capacidade de continuar operando em um futuro previsível, sendo que as ações da administração para a manutenção das atividades da companhia, frente aos prejuízos sucessivos são:

- Aumentar o Capital Social mediante a conversão de empréstimos capitalizáveis recebidos da sociedade matriz espanhola, por valor de 12,3 milhões de reais, valor muito superior ao patrimônio líquido negativo.

- Aumentar o Capital Social mediante a conversão dos adiantamentos para futuros aumentos de Capital, por valor de 10,9 milhões de reais.

- Negociar com os Diretores a possibilidade de capitalizar parcialmente a dívida de 8 milhões em 31 de dezembro de 2021.

- Finalizar o Projeto de loteamento da Fazenda, já que o valor atual dos lotes resultantes será um valor muito maior ao valor contábil atual, sendo que alguns dos lotes serão transferidos a sociedades de propósito específico, e alguns deles podem ser vendidos a outras sociedades para desenvolvimento dos diferentes projetos em parceria ou não, gerando um lucro nas operações que restituirá o valor do patrimônio a positivo.

- A projeção do fluxo de caixa da Administração acredita que a partir do ano de 2024 teremos fluxo operacional positivo e o patrimônio líquido ficará positivo.

- Continuar solicitando aportes dos atuais sócios e incorporar novos sócios, particulares e institucionais, incluindo a possível criação de um fundo de investimento para o desenvolvimento do projeto hoteleiro.

## 14. Despesas Gerais e Administrativas

**Em 31 de dezembro**

*Em milhares de Reais*

|   | <b>2021</b>    | 2020    |
|---|----------------|---------|
| <b><u>Gastos com Pessoal</u></b>            | <b>3.996,9</b> | 3.339,7 |
| SALÁRIOS E ORDENADOS                        | 1.762,9        | 1.491,0 |
| PRÓ-LABORE                                  | 979,2          | 839,7   |
| 13º SALÁRIO                                 | 74,2           | 0,0     |
| FÉRIAS                                      | 67,9           | 62,8    |
| INSS  | 675,3          | 61,0    |
| FGTS  | 153,0          | 570,8   |
| INDENIZAÇÕES E AVISO PRÉVIO                 | 13,8           | 129,8   |
| ASSISTÊNCIA MÉDICA E SOCIAL                 | 104,5          | 69,0    |
| VALE TRANSPORTE                             | 4,9            | 2,6     |
| OUTRAS DESP C/ PESSOAL                      | 0,1            | 4,4     |
| PROGRAMA DE ALIMENTAÇÃO DO TRABALHADOR      | 17,6           | 14,6    |
| AJUDA DE CUSTOS                             | 15,0           | 1,4     |
| AUTONOMOS                                   | 112,1          | 92,5    |
| CURSOS E TREINAMENTOS                       | 4,8            | 0,0     |
| SEGURO VIDA EM GRUPO                        | 11,8           | 0,0     |
| <b><u>Despesas Administrativas</u></b>      | <b>1.943,2</b> | 1.494,0 |
| ALUGUÉIS E ARRENDAMENTOS                    | 827,5          | 595,5   |
| IPTU  | 185,0          | 232,4   |
| TAXAS DIVERSAS                              | 3,7            | 3,9     |
| ENERGIA ELÉTRICA                            | 72,7           | 18,1    |
| ÁGUA E ESGOTO                               | 11,4           | 1,9     |
| TELEFONE                                    | 21,5           | 10,5    |
| DESPESAS POSTAIS E TELEGRÁFICAS             | 0,4            | 1,3     |
| SEGURO                                      | 1,6            | 0,9     |
| MATERIAL DE ESCRITÓRIO                      | 10,0           | 23,6    |
| MATERIAL DE USO, CONSUMO, HIGIENE E LIMPEZA | 14,9           | 28,1    |
| REPRODUÇÕES, CÓPIAS E ENCADERNAÇÕES         | 10,9           | 4,3     |

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| DESPESAS LEGAIS E JUDICIAIS          | 2,5            | 0,5            |
| LIVROS, JORNAIS E REVISTAS           | 2,6            | 2,7            |
| MANUTENÇÃO E REPAROS                 | 5,1            | 5,6            |
| BRINDES, FESTAS E PRESENTES          | 39,8           | 7,4            |
| GÁS                                  | 0,0            | 1,9            |
| IMOBILIZAÇÕES DE PEQUENO VALOR       | 0,0            | 12,9           |
| INTERNET                             | 2,8            | 9,4            |
| REFEIÇÕES                            | 4,5            | 15,0           |
| CONDUÇÃO LOCAL/TRANSPORTES           | 0,0            | 35,1           |
| DESPESAS DIVERSAS                    | 21,5           | 69,3           |
| DESPESAS C/ CARTÓRIOS                | 13,3           | 5,8            |
| ASSOCIAÇÕES E DONATIVOS              | 239,9          | 67,2           |
| DESPESAS C/ REPRESENTAÇÕES           | 21,4           | 124,1          |
| COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES         | 1,8            | 9,5            |
| TV POR ASSINATURA                    | 10,1           | 6,6            |
| ESTACIONAMENTO/PEDÁGIO               | 116,4          | 3,1            |
| ASSINATURAS DIVERSAS                 | 31,6           | 2,9            |
| DOAÇÕES COVID-19                     | 0,0            | 34,8           |
| CONSELHOS REGIONAIS                  | 2,1            | 0,0            |
| SUPORTE TECN. EM INFORMATICA         | 0,0            | 0,6            |
| VIAGENS AÉREAS                       | 231,5          | 155,6          |
| HOSPEDAGEM                           | 35,7           | 3,4            |
| OUTRAS DESP. COM VIAGENS             | 0,8            | 0,0            |
| <b><u>Prestadores de Serviço</u></b> | <b>4.760,3</b> | <b>4.006,0</b> |
| ASSISTÊNCIA CONTÁBIL                 | 28,7           | 156,3          |
| SERVIÇOS PRESTADOS POR TERCEIROS     | 2.149,0        | 2.312,4        |
| PUBLICIDADE E PROPAGANDA             | 297,3          | 459,1          |
| SERVIÇOS PRESTADO POR PESSOA FISICA  | 49,7           | 13,3           |
| HONORÁRIOS PROFISSIONAIS ADVOGADOS   | 2.235,7        | 1.064,9        |

## 15. Resultado Financeiro

| Em 31 de dezembro                           |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| Em milhares de Reais                        | 2021             | 2020           |
| <b><u>Receitas financeiras</u></b>          | <b>385,5</b>     | <b>13,3</b>    |
| Rendimentos de aplicações financeiras       | 15,1             | 13,3           |
| Variações Cambiais Ativas                   | 33,2             | -              |
| Rendimento de depósito garantia             | 20,4             | -              |
| Descontos Financeiros Obtidos               | 316,7            | -              |
| <b><u>Despesas financeiras</u></b>          | <b>2.676,9</b>   | <b>857,4</b>   |
| Multa de mora                               | 181,7            | 9,7            |
| Variações Cambiais Passivas                 | 1.898,1          | -              |
| Juros de Mora                               | 307,1            | 415,7          |
| Tarifas Bancárias                           | 64,1             | 9,6            |
| Encargos/Honorários                         | 6,3              | -              |
| Atualização Monetária de Parcelamento       | 219,7            | 422,4          |
| <b><u>Resultado financeiro, líquido</u></b> | <b>(2.291,5)</b> | <b>(844,1)</b> |

## **16. Eventos subsequentes**

Não tem eventos subsequentes com impacto contábil que precisem ser registrados nestas Demonstrações Financeiras na data da sua elaboração.