

VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos apurados por meio dos livros contábeis

Em 30 de setembro de 2022

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/921536-0 Data do protocolo: 15/12/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/12/2022 SOB O NÚMERO 00005216403 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 29FEDAD6D11B1695CBFD1593B19D7E46AD454888924A24CB3446AC3A29B0B929

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 03/13

Laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos apurados por meio dos livros contábeis

Aos
Administradores da
VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.
Rio de Janeiro - RJ

Dados da organização contábil

1. **RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples**, empresa com sede estabelecida na cidade de São Paulo, Avenida Marquês de São Vicente, n.º 182, 2º andar, Barra Funda, Cep: 01.139-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 16.549.480/0001-84, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o n.º CRC 2SP030.002/O-7, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Anderson Marques Yoshimura, contador, portador do RG n.º 42.349.161-1, inscrito no CPF sob o n.º 351.177.178-13, e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o n.º CRC 1SP-293.997/O-3, residente e domiciliado em São Paulo - SP com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada pela Administração da **VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.** (“**Sociedade**”) para proceder à avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **30 de setembro de 2022**, de acordo com as práticas contábeis brasileiras, resumido no **Anexo III**, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

2. O laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **30 de setembro de 2022** da **VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede estabelecida à Av. Das Américas n.º 4.200, bloco 5, Sala 501 (parte), Barra da Tijuca, Cep: 22.640-907, na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 68.724.335/0001-96, tem por objetivo a cisão parcial da VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda., com incorporação do acervo líquido cindido apresentado resumidamente no **Anexo I** pela empresa **PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede estabelecida à Av. Das Américas n.º 4.200, bloco 5, Sala 501 (parte), Barra da Tijuca, Cep: 22.640-102, na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.175.112/0001-00.

Responsabilidade da Administração sobre as informações contábeis

3. A Administração da Sociedade é responsável pela escrituração dos livros e elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade está descrito no **Anexo III** do laudo avaliação.


Alcance dos trabalhos e responsabilidade do contador

4. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **30 de setembro de 2022**, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame aplicados sobre as contas que registram os determinados ativos e passivos que constam do **Anexo I** a esse relatório e que naquela data estavam registrados no balanço patrimonial da Sociedade. Assim, efetuamos o exame do referido acervo líquido de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o acervo líquido objeto de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
5. A emissão do laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no acervo líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o contador considera os controles internos relevantes em relação ao acervo líquido para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas, não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Sociedade. O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

6. Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de **R\$ 30.864.650,87 (trinta milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos)** dos ativos e passivos resumidos no **Anexo I**, conforme constavam do balanço patrimonial em **30 de setembro de 2022**, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido formado por determinados ativos e passivos da **VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.**, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

São Paulo, 14 de outubro de 2022.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7



VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo dos ativos e passivos cindidos

Em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

Anexo I – Ativos e passivos cindidos

BALANÇO PATRIMONIAL - R\$	VIP BUENO antes da CISÃO	Parcela cindida	VIP BUENO após CISÃO
ATIVO NÃO CIRCULANTE	45.940.288,33	(45.939.148,03)	1.140,30
Investimentos	45.600.000,02	(45.600.000,00)	0,02
Imobilizado, líquido	340.288,31	(339.148,03)	1.140,28
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	15.074.497,16	(15.074.497,16)	0,00
Tributos diferidos	15.074.497,16	(15.074.497,16)	0,00
ACERVO LÍQUIDO	30.865.791,17	(30.864.650,87)	1.140,30

Investimentos: Representado por um imóvel residencial, identificado por imóvel Haddock Lobo.

Imobilizado, líquido: Representado por aproximadamente 100 itens do ativo imobilizado, compreendendo máquinas, equipamentos, móveis e utensílios.

Talita Verdan

Talita Ferreira Verdan
Contadora CRC RJ 097.129/O-0
CPF 074.338.427-05

VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Balço patrimonial

Em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

Anexo II - Balço patrimonial em 30 de setembro de 2022 (antes e pós cisão)

BALANÇO PATRIMONIAL - R\$	VIP BUENO antes da CISÃO	Parcela cindida	VIP BUENO após CISÃO
ATIVO CIRCULANTE	298.908,38	0,00	298.908,38
Caixa e equivalentes de caixa	263.071,09	0,00	263.071,09
Outros créditos cp	35.837,29	0,00	35.837,29
ATIVO NÃO CIRCULANTE	45.940.288,33	(45.939.148,03)	1.140,30
Investimentos	45.600.000,02	(45.600.000,00)	0,02
Imobilizado, líquido	340.288,31	(339.148,03)	1.140,28
TOTAL DO ATIVO	46.239.196,71	(45.939.148,03)	300.048,68
PASSIVO CIRCULANTE	94.035,16	0,00	94.035,16
Fornecedores	91.809,49	0,00	91.809,49
Tributos a recolher	2.225,67	0,00	2.225,67
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	15.074.497,16	(15.074.497,16)	0,00
Tributos diferidos	15.074.497,16	(15.074.497,16)	0,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31.070.664,39	(30.864.650,87)	206.013,52
Capital social	63.079.336,00	(30.864.650,87)	32.214.685,13
Lucro / (prejuízo) acumulado	(32.008.671,61)	0,00	(32.008.671,61)
Prejuízos acumulados	(30.892.273,52)	0,00	(30.892.273,52)
Resultado do período	(1.116.398,09)	0,00	(1.116.398,09)
TOTAL DO PASSIVO	46.239.196,71	(45.939.148,03)	300.048,68

Talita Verdan

Talita Ferreira Verdan
Contadora CRC RJ 097.129/O-0
CPF 074.338.427-05

VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis
Em 30 de setembro de 2022
(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

Anexo III - Principais práticas contábeis adotadas

1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Companhias por Ações e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As informações financeiras são apresentadas em Real, incluindo centavos, que é a moeda funcional da Sociedade.

2. Principais práticas contábeis

2.1. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.2. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

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. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é efetuado o ajuste de impairment.

2.3. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas.

VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, somente para fins de divulgação.

2.4. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perda possível são apenas divulgados em nota. Os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

2.5. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Sociedade e se seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.6. Instrumentos financeiros

(a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Sociedade classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

A Sociedade mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

(b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Sociedade classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Sociedade reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Sociedade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Sociedade desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Sociedade em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Sociedade desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Talita Verdan

Talita Ferreira Verdan
Contadora CRC RJ 097.129/O-0
CPF 074.338.427-05

ANEXO

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu SAMANTA NASCIMENTO DE SOUZA, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 422212, expedida em 14.12.2018, inscrita no CPF nº 314.852.238-90, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

Documentos apresentados:

1. **Laudo de Avaliação**, contendo no total de 9 folhas;
2. **OAB**, contendo 2 folhas.

Rio de Janeiro, 15/12/2022

SAMANTA
NASCIMENTO
DE SOUZA

Assinado de forma digital
por SAMANTA
NASCIMENTO DE SOUZA
Dados: 2022.12.15 18:34:52
-03'00'

Samanta Nascimento de Souza – OAB/SP nº. 422212

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/921536-0 Data do protocolo: 15/12/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/12/2022 SOB O NÚMERO 00005216403 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 29FEDAD6D11B1695CBFD1593B19D7E46AD454888924A24CB3446AC3A29B0B929

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.

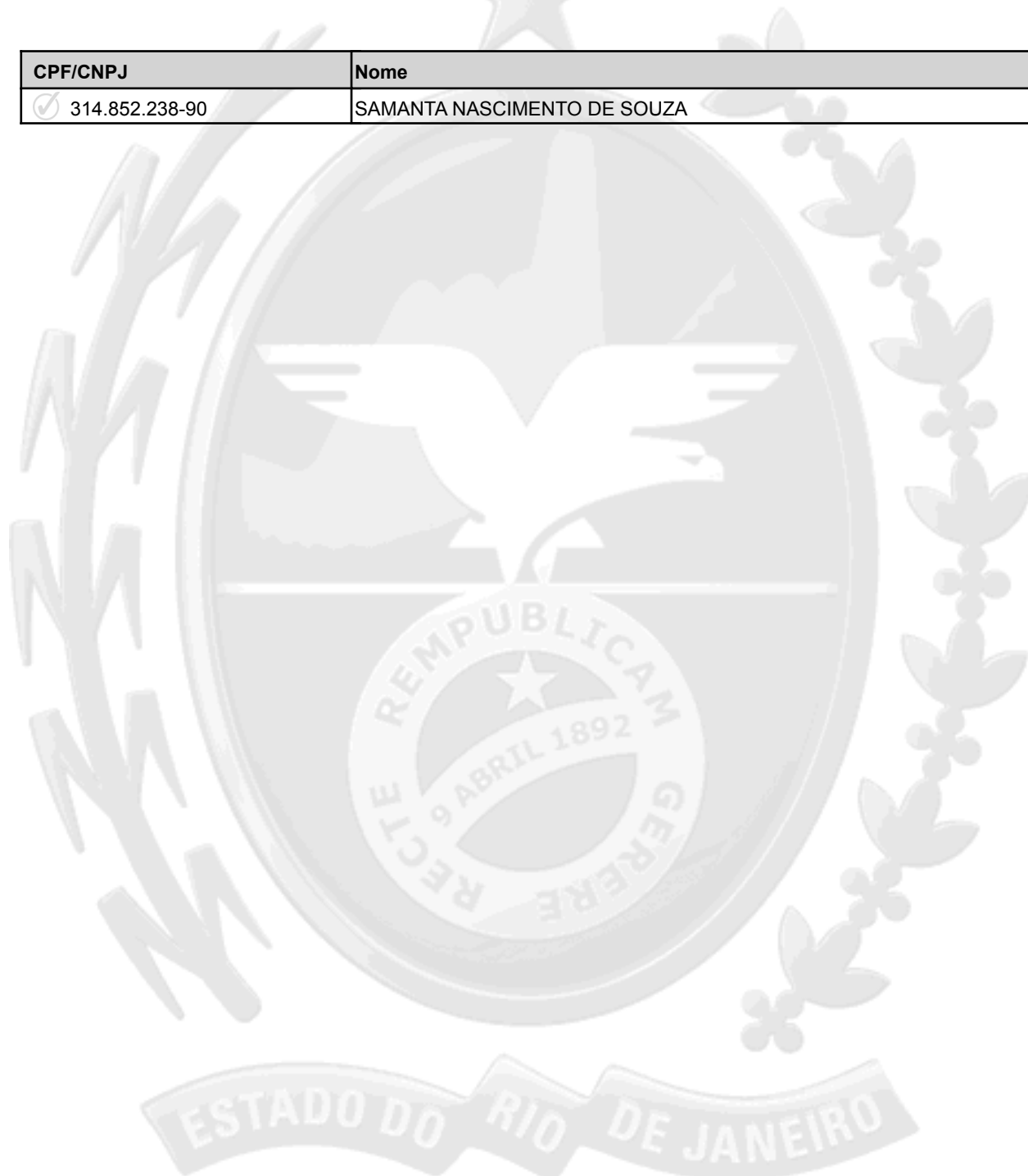




IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NIRE 33.2.1224566-7, PROTOCOLO 00-2022/921536-0, ARQUIVADO EM 21/12/2022, SOB O NÚMERO (S) 00005216403, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
<input checked="" type="checkbox"/> 314.852.238-90	SAMANTA NASCIMENTO DE SOUZA



21 de dezembro de 2022.

Jorge Paulo Magdaleno Filho
 Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/921536-0 Data do protocolo: 15/12/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/12/2022 SOB O NÚMERO 00005216403 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 29FEDAD6D11B1695CBFD1593B19D7E46AD454888924A24CB3446AC3A29B0B929

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 13/13