

RSV III EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.  
Demonstrações Financeiras em  
31 de dezembro de 2022 e 2021

---

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

Balanças patrimoniais em 31 de dezembro

*(Em milhares de reais)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	<b>5</b>	26	48
Contas a receber de clientes	<b>6</b>	331	832
Estoques	<b>7</b>	1.851	1.851
Outros valores a receber		2	3
		<b>2.210</b>	<b>2.734</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.210</b>	<b>2.734</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		25	-
Dividendos a pagar	<b>9</b>	1.031	1.031
Obrigações tributárias		2	3
Receita diferida	<b>8</b>	323	368
		<b>1.381</b>	<b>1.402</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	<b>10a</b>	436	436
Reservas	<b>10b e 10c</b>	381	721
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>10d</b>	230	175
Resultado acumulado		(218)	-
		<b>829</b>	<b>1.332</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>2.210</b>	<b>2.734</b>

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)*

	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Operações continuadas</i>			
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>11</b>	<b>94</b>	<b>973</b>
Custo dos imóveis vendidos	<b>13</b>	(3)	(48)
<b>Lucro Bruto</b>		<b>91</b>	<b>925</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	<b>13</b>	(336)	(285)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	<b>13</b>	3	-
<b>Lucro (prejuízo) antes das receitas (despesas) financeiras e impostos</b>		<b>(242)</b>	<b>640</b>
Receitas Financeiras	<b>12</b>	54	9
Despesas Financeiras	<b>12</b>	(2)	(43)
<b>Lucro (prejuízo) antes do impostos de renda e contribuição social</b>		<b>(190)</b>	<b>606</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	<b>14</b>	(28)	(12)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>(218)</b>	<b>594</b>

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>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>436</b>	<b>87</b>	<b>470</b>	-	-	<b>993</b>
Resultado abrangente total						
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	594	594
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	175	-	175
Reversão de distribuição de dividendos adicional	-	-	75	-	-	75
Constituição de reservas	-	-	89	-	(89)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(505)	(505)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>436</b>	<b>87</b>	<b>634</b>	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>1.332</b>
Resultado abrangente total						
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(218)	(218)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	55	-	55
Distribuição de dividendos	-	-	(340)	-	-	(340)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>436</b>	<b>87</b>	<b>294</b>	<b>230</b>	<b>(218)</b>	<b>829</b>

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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(218)	594
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	501	(68)
Estoques	-	(354)
Demais ativos	1	-
Fornecedores	25	(30)
Tributos a pagar	(1)	(76)
Receita diferida	(45)	(361)
<b>Fluxo de caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<u><b>263</b></u>	<u><b>(295)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	55	175
Dividendos pagos	(340)	-
<b>Fluxo de caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<u><b>(285)</b></u>	<u><b>175</b></u>
<b>Redução no caixa e equivalentes de caixa no exercício</b>	<b>(22)</b>	<b>(120)</b>
Saldo inicial de caixa e equivalentes	48	168
Saldo final de caixa e equivalentes	26	48
<b>Redução no caixa e equivalentes</b>	<b>(22)</b>	<b>(120)</b>

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 2022 e 2021

*(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 2022 e 2021. 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 e outras contas a pagar:** 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 comercialização 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 2022 e 2021

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

**4.6 Receita operacional:** é mensurada pelo valor justo da comercialização de imóveis, terrenos e receitas de aluguéis. E é apresentada líquida dos impostos, abatimentos, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao cliente e outras deduções similares, sendo reconhecida mensalmente de acordo com o período de competência. Nas vendas a prazo 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>2022</u>	<u>2021</u>
Conta corrente	11	40
Aplicação financeira	15	8
	<u>26</u>	<u>48</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>2022</u>	<u>2021</u>
Contas a receber de terceiros	331	832
	<u>331</u>	<u>832</u>

A seguir apresentamos os montantes a receber por idade de vencimento (*aging list*), em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A vencer	331	832
<b>Títulos Vencidos</b>		
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>331</u>	<u>832</u>

**7 Estoques**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Imóveis concluídos e de terceiros	1.851	1.851
	<u>1.851</u>	<u>1.851</u>

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

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***8 Receita diferida**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas a apropriar	331	379
Custos a apropriar	<u>(8)</u>	<u>(11)</u>
	<u><b>323</b></u>	<u><b>368</b></u>

**9 Partes relacionadas**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Dividendos a pagar:</i>		
Lugano Empreendimentos S.A.	516	516
Mansão Empreendimentos Imobiliários S.A.	321	321
Marina Construções e Empreendimentos Ltda.	194	194
	<u><b>1.031</b></u>	<u><b>1.031</b></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 2022 e 2021 é de R\$ 436, representado por 2.262.176 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

## 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 2022 não houve base positiva para distribuição de dividendos mínimos (R\$ 505 em 2021), mas foram pagos dividendos adicionais, no valor de R\$ 340, através da reserva de lucros.

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.

## d) Adiantamentos para futuro aumento de capital:

A diretoria da Companhia, em virtude da necessidade de recursos para dar continuidade as regulares atividades, posiciona-se favorável ao aporte de recurso dos acionistas mediante adiantamento para futuro aumento de capital no valor de total de R\$ 230, em 31 de dezembro de 2022.

**RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
**CNPJ 26.175.184/0001-14**  
Notas explicativas da Administração  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**11 Receita líquida operacional**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Receita bruta</b>		
Venda de imóveis e terrenos	115	991
	<u>115</u>	<u>991</u>
<b>(-) Impostos</b>		
PIS	(4)	(3)
COFINS	(17)	(15)
	<u>(21)</u>	<u>(18)</u>
<b>Total da receita líquida operacional</b>	<u><u>94</u></u>	<u><u>973</u></u>

**12 Resultado financeiro**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Receita financeira</b>		
Descontos obtidos	-	8
Juros recebidos	36	-
Rendimentos de aplicações financeiras	18	1
	<u>54</u>	<u>9</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas bancárias	(2)	(2)
Descontos concedidos	-	(41)
	<u>(2)</u>	<u>(43)</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u><u>52</u></u>	<u><u>(34)</u></u>

**RSV III Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
**CNPJ 26.175.184/0001-14**  
 Notas explicativas da Administração  
 31 de dezembro de 2022 e 2021  
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**13 Gastos por natureza**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>Natureza</u></b>		
Aluguéis e condomínio	48	40
IPTU	251	189
Serviços de terceiros e manutenção	34	31
Custos dos imóveis e terrenos vendidos	3	48
Outros gastos	-	25
<b>Total</b>	<b><u>336</u></b>	<b><u>333</u></b>
<b><u>Função</u></b>		
Custos dos serviços prestados	3	48
Despesas administrativas	336	285
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	(3)	-
<b>Total</b>	<b><u>336</u></b>	<b><u>333</u></b>

**14 Imposto de renda e contribuição social**

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

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
<b>Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social</b>				
Receita Operacional Bruta	115	115	991	991
Ajuste diferença de regime Caixa x Competencia	453	453	(494)	(494)
Base para a presunção do imposto de renda e contribuição social	<u>568</u>	<u>568</u>	<u>497</u>	<u>497</u>
% Presunção de para imposto de renda e contribuição social	<b>8%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>12%</b>
Presunção de imposto de renda e contribuição social	45	68	40	60
Outras receitas	57	57	1	1
<b>Base para imposto de renda e Contribuição Social</b>	<b>102</b>	<b>125</b>	<b>41</b>	<b>61</b>
Alíquota	15%	9%	15%	9%
Alíquota Adicional IRPJ (Exceder R\$ 240/ano)	10%	-	10%	-
<b>Imposto de renda e contribuição social correntes</b>	<b><u>17</u></b>	<b><u>11</u></b>	<b><u>7</u></b>	<b><u>5</u></b>

**Elenise Maria do Prado Marques**  
 Contador CRC PR – 037952/O-4

**Mauro Fantin**  
 Diretor