

# **RT 099 Empreendimentos e Participações Ltda**

*Laudo de avaliação contábil em 31 de dezembro de 2021*

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO CONTÁBIL APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS**

Aos Acionistas e Administradores

RT 099 Empreendimentos e Participações LTDA. e NK 031 Empreendimentos e Participações S.A

### **Dados da Organização Contábil**

1. **SNAGEL CONTABIL LTDA. – EPP**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 07.906.628/0001-08 e no Conselho Regional de Contabilidade - CRC sob o nº 2SP024079/O-7, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Calçada dos Manacás, 37, 2º Andar, Centro Comercial de Alphaville, CEP 06453-036, representada pelo Sr. **Marcelo Spaca Nagel**, brasileiro, casado, contador, inscrito no Conselho Regional de Contabilidade - CRC – SP sob o nº 1SP198091/O-0, portador da cédula de Identidade RG nº 24.575.728-4 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 142.714.138-01 ("Empresa Especializada"), empresa nomeada pela administração da **NK 031 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 4º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ nº 30.613.290/0001-00, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 353.005.172-11 ("Incorporadora"), para proceder à avaliação da **RT 099 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 4º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-00, inscrita no CNPJ nº 41.109.510/0001-89, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35.236.938.826 ("Incorporada"), objeto da incorporação; apresenta os resultados de seu trabalho.

### **Objetivo da Avaliação**

2. O presente laudo é destinado aos acionistas e administradores da Incorporadora no âmbito da incorporação descrita acima e tem por objetivo subsidiar a avaliação da assembleia geral da Incorporadora sobre o patrimônio líquido da Incorporada a ser vertido à Incorporadora ("Incorporação"), de acordo com os termos e condições estabelecidos no "Protocolo e Justificação de Incorporação da RT 099 Empreendimentos e Participações Ltda. pela NK 031 Empreendimentos e Participações S.A." ("Protocolo e Justificação"), firmado pela administração da Incorporadora e pela administração da Incorporada na data presente data.

### **Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis**

3. A Administração da RT 099 é responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente

se causada por fraude ou erro. O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela RT 099 está descrito no Anexo I do laudo de avaliação.

### **Alcance dos trabalhos e responsabilidades do Contador**

4. O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a **SNAGEL CONTABIL LTDA. – EPP** não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da Incorporada e/ou da Incorporadora. Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos solicitantes, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Laudo não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada no objetivo, sem aprovação prévia e por escrito da **SNAGEL CONTABIL LTDA. – EPP**.
5. A avaliação de todos os ativos e passivos foi realizada pela metodologia da avaliação pelo patrimônio líquido de forma a determinar o valor contábil da Incorporada, que será vertido para a Incorporadora.
6. Os representantes da Empresa Especializada compareceram à sede da Incorporada para constatar a existência dos valores ativos, passivos e de patrimônio líquido constantes do mencionado balanço patrimonial da Data-Base.
7. Os representantes da Empresa Especializada analisaram os atos constitutivos, livros contábeis e fiscais, bem como o balanço patrimonial da Data-Base, fichas de razão, extratos, relatórios, demonstrações analíticas das contas e outros documentos afins.
8. O exame da documentação de suporte acima mencionada foi efetuado com o objetivo de verificar uma escrituração feita em boa forma e obedecendo às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, dentro dos princípios e convenções de contabilidade geralmente aceitos.
9. Em observância ao quanto informado pelas administrações das partes, a Incorporada é uma sociedade limitada, com capital social de R\$ 133.689.493,00 (cento e trinta e três milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e noventa e três reais), representado por 133.689.493 (cento e trinta e três milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, quatrocentas e noventa e três) quotas, todas integralizadas e de propriedade da Incorporadora.
10. O patrimônio líquido da Incorporada foi definido com base nos elementos constantes em seu balanço patrimonial levantado no dia 31 de dezembro de 2021 ("Data-Base").

## **Conclusão**

11. Com base nos trabalhos realizados, a Empresa Especializada concluiu que o patrimônio líquido da Incorporada possui o valor contábil na Data-Base de R\$ 51.282.000,00 (cinquenta e um milhões, duzentos e oitenta e dois mil reais).
12. Uma vez aprovada a Incorporação e os termos do Protocolo e da Justificação, a Incorporação será efetivada sem aumento de capital na Incorporadora, visto que (i) a Incorporadora é detentora da totalidade das quotas representativas do capital social da Incorporada; (ii) os elementos patrimoniais representativos da participação da Incorporadora na Incorporada já estão registrados nos acervos da Incorporadora, no Ativo Não Circulante – Participações Societárias; e (iii) as quotas correspondentes, detidas pela Incorporadora na Incorporada, serão extintas.
13. Assim, sendo aprovados os documentos da Incorporação descritos acima, a Incorporada extinguir-se-á de pleno direito, de forma que a Incorporadora a sucederá a título universal em todos os direitos e obrigações.
14. A Empresa Especializada declara, ainda, que o valor do patrimônio líquido da Incorporada encontrado na avaliação revela-se suficiente para a realização da operação pretendida.

O presente laudo de avaliação contábil é assinado em formato digital.

Barueri, 13 de maio de 2022.

---

**SNAGEL CONTABIL LTDA. – EPP**

Por: Marcelo Spaca Nagel – CRC nº 1SP198091/O-0

Anexo I ao laudo de avaliação contábil  
apurado por meio dos livros contábeis  
emitido em 13 de maio de 2022.

## RT 099 Empreendimentos e Participações Ltda

### Balanço patrimonial sintético

Em reais

	<u>RT 099</u>		<u>RT 099</u>
<b>Ativo</b>	<b><u>31/12/2021</u></b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b><u>31/12/2021</u></b>
<b>Circulante</b>	<b><u>51.462.209,99</u></b>	<b>Circulante</b>	<b><u>180.209,99</u></b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>44.675,58</b>	<b>Passivos fiscais</b>	<b>180.209,99</b>
<b>Aplicações interfinanceiras de liquidez</b>	<b>51.247.532,98</b>		
<b>Ativos fiscais</b>	<b><u>170.001,43</u></b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b><u>51.282.000,00</u></b>
Impostos a compensar	170.001,43	Capital	133.689.393,00
		Lucros/(prejuízos) acumulados	(82.407.393,00)
<b>Total do ativo</b>	<b><u><u>51.462.209,99</u></u></b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b><u><u>51.462.209,99</u></u></b>

## **RT 099 Empreendimentos e Participações Ltda**

### **Notas Explicativas da Administração ao Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2021. Em reais**

---

#### **1 Base de elaboração do balanço patrimonial e resumo das principais políticas contábeis**

A avaliação contábil em 31 de dezembro de 2021 da RT 099 Empreendimentos e Participações Ltda (RT 099), tem por objetivo a proposta de incorporação integral da RT 099 Empreendimentos e Participações Ltda ao patrimônio líquido da "NK 031 Empreendimentos e Participações S.A."

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, foi elaborado e está apresentado com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração dessa informação financeira, é necessário utilizar certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da RT 099 Empreendimentos e Participações Ltda, no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para o balanço patrimonial, estão divulgadas na Nota 2.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação do balanço patrimonial estão apresentadas a seguir:

##### **(a) Apuração do resultado**

O resultado é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

##### **(b) Disponibilidades**

As disponibilidades são representadas por reservas livres em moeda nacional e depósitos em conta corrente.

##### **(c) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

As aplicações interfinanceiras de liquidez são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, deduzidos de provisão para desvalorização, quando aplicável.

##### **(d) Imposto de renda e contribuição social (ativo e passivo)**

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10%. A contribuição social sobre o lucro é calculada à alíquota de 9%.

## **RT 099 Empreendimentos e Participações Ltda**

### **Notas Explicativas da Administração ao Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2021. Em reais**

---

#### **(e) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais - fiscais e previdenciárias**

São avaliados, reconhecidos e divulgados de acordo com as determinações estabelecidos no CPC 25 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

##### **(i) Ativos e passivos contingentes**

Referem-se a direitos e obrigações potenciais decorrentes de eventos passados e cuja ocorrência depende de eventos futuros.

- **Ativos contingentes:** não são reconhecidos, exceto quando da existência de evidências que assegurem elevado grau de confiabilidade de realização, usualmente representado pelo trânsito em julgado da ação e pela confirmação da capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação com outro exigível.

**Passivos contingentes:** decorrem basicamente de processos judiciais e administrativos, inerentes ao curso normal dos negócios, movidos por terceiros, ex-funcionários e órgãos públicos, em ações cíveis, trabalhistas, de natureza fiscal e previdenciária e outros riscos. Essas contingências, coerentes com práticas conservadoras adotadas, são avaliadas por assessores legais e levam em consideração probabilidade que recursos financeiros sejam exigidos para liquidar as obrigações e que o montante das obrigações possa ser estimado com suficiente segurança. As contingências são classificadas como prováveis, para as quais são constituídas provisões; possíveis, que somente são divulgadas sem que sejam provisionadas; e remotas, que não requerem provisão e divulgação. Os valores das contingências são quantificados utilizando-se modelos e critérios que permitam a sua mensuração de forma adequada, apesar da incerteza inerente ao prazo e valor.

##### **(ii) Obrigações legais – fiscais e previdenciárias**

Representadas por exigíveis relativos às obrigações tributárias, cuja legalidade ou constitucionalidade é objeto de contestação judicial, constituídas pelo valor integral em discussão.

#### **(f) Patrimônio líquido**

O capital social encontra-se totalmente subscrito e integralizado e é composto por 133.689.493 quotas, todas integralizadas.

## **2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

Na elaboração do balanço patrimonial em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia faça julgamentos e adote premissas e estimativas que afetam a aplicação das políticas e os montantes divulgados de ativos e passivos, receitas e despesas. Essas estimativas e premissas baseiam-se na experiência e em diversos outros fatores que se supõem serem razoáveis devido às circunstâncias.