

ILHA PURA 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ: 13.545.216/0001-84

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO: Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, a Administração submeteu à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31/12/21, colocando-se à disposição para qualquer esclarecimento. RJ, 02/05/2022. A Administração

Balancos Patrimoniais Em 31/12/21 e de 2020 (Em milhares de reais) - Table with columns for Nota, 2021, 2020 and rows for Ativo Circulante, Ativo Não Circulante, Passivo Circulante, Passivo Não Circulante, Patrimônio líquido, etc.

Demonstrações dos Resultados Exercícios Fimdos em 31/12/21 e 2020 (Em milhares de reais exceto o prejuízo por ação)

Table with columns for Nota, 2021, 2020 and rows for Receita operacional líquida, Custos de construção, Custo dos imóveis vendidos, etc.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido Exercícios Fimdos em 31/12/21 e 2020 (Em milhares de reais)

Table with columns for Nota, social, acúmulos, Total and rows for Saldos em 31/12/19, Aumento de capital social, Prejuízo do exercício, etc.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31/12/21 e 2020 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 - Informações Gerais: A Ilha Pura 01 Empreendimento Imobiliário S.A. ("Ilha Pura 01" ou "Cia.") é uma sociedade limitada empresarial com sede na Avenida Olof Palme, 305, localizada na Barra da Tijuca na Cidade do RJ. A Cia. tem como objeto social a construção e incorporação dos empreendimentos imobiliários que constituíram a Vila dos Atletas dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos Rio 2016 ("Vila dos Atletas"), que conta com 3.604 apartamentos, dispostos em 31 prédios de 17 pavimentos, distribuídos por 7 (sete) condomínios independentes, com apartamentos de dois a quatro quartos. A Cia. tem seu controle integralmente efetuado pela Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. As unidades habitacionais de três dos sete condomínios já estão no seu modo legado, uma vez que já estão sendo entregues aos seus adquirentes finais. Estes condomínios estão plenamente operacionais. Os recursos da venda destas unidades estão sendo gerenciados em conjunto com a Caixa Econômica Federal, onde parte se destina a manutenção e a terminalidade destes e/ou dos demais condomínios, e o restante para liquidação financeira das obrigações de financiamentos assumidos. No dia 11/03/20, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, o vírus veio se alastrando rapidamente ao redor do mundo. A Cia. monitorou de perto todas as evoluções e tomou medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders. Com base nas premissas acima que sustentam seu plano de negócios, a Administração entende que deve manter o pressuposto de continuidade na elaboração das demonstrações financeiras em 31/12/21. 2 - Apresentação e Elaboração das Demonstrações Financeiras: As demonstrações financeiras foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP"), os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB. Os valores contidos nas demonstrações financeiras são expressos em reais (R\$), sendo essa a moeda do ambiente econômico no qual a Cia. atua ("moeda funcional"), arredondados em milhares (R\$000), exceto quando indicado de outra forma, e foram elaborados de acordo com o princípio do custo histórico, com exceção dos títulos de renda fixa, que são instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e dos empréstimos e financiamentos que são mensurados pelo custo amortizado. As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobiliário e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente diferentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa, conforme descrito na Nota 4. A Administração revisa suas estimativas pelo menos anualmente. As demonstrações financeiras da Cia. compreendem as demonstrações financeiras individuais elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis, aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Cia., sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado àquela manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/19.02/18, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras. Em 2021 e 2020, a Cia. não apresentou resultados abrangentes, motivo pelo qual não está sendo apresentada essa demonstração. A autorização para conclusão das demonstrações financeiras foi concedida pela Administração da Cia. em 03/05/22. 2.1 - Representação das demonstrações financeiras de 2020: Durante o exercício de 2021 a Cia. revisou a metodologia de capitalização dos custos referente aos condomínios 4, 5, 7 e 9, que ainda não foram lançados e reclassificou essas despesas para a rubrica de "Imóveis a comercializar". A administração da Cia., visando uma melhor apresentação das demonstrações financeiras fez a reclassificação na rubrica de "Contas a receber de clientes" e "Débitos tributários" entre circulante e não circulante, de acordo com o prazo de realização.

Table with columns for Ativo, Divulgado, Ajuste, Reapresentado and rows for Contas a receber de clientes, Circulante, Não Circulante, Total do ativo

Table with columns for Passivo, Divulgado, Ajuste, Reapresentado and rows for Débitos tributários, Circulante, Não Circulante, Total do passivo

Table with columns for Patrimônio líquido, Divulgado, Ajuste, Reapresentado and rows for Prejuízos acumulados, Total do passivo

Table with columns for DRE, Divulgado, Ajuste, Reapresentado and rows for Receita operacional líquida, Custos de construção, Custo dos imóveis vendidos, etc.

Table with columns for Prejuízo antes do I.R. e da C.S., Divulgado, Ajuste, Reapresentado and rows for I.R. e C.S., Prejuízo do exercício por ação do capital social

3 - Resumo das Principais Políticas Contábeis: As principais políticas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31/12/21 estão demonstradas a seguir. a) Caixa e equivalentes de caixa: Inclui o numerário disponível em caixa, saldos positivos em conta movimento, investimentos financeiros de curto prazo, com vencimentos originais inferiores a três meses a contar da data de contratação ou aquisição, com risco insignificante de alteração de seu valor de mercado, e que não afetem a vinculação como ativos garantidores. b) Instrumentos financeiros: Instrumentos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos e das características dos fluxos de caixa determinado de cada contrato, assim como o modelo de negócios exercido pela Cia. para a gestão e reavaliação destes ativos financeiros. Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento. Mensuração subsequente: Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias: a) Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida). b) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida). c) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais). d) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros ao custo amortizado: Esta categoria é a mais relevante para a Cia. A Cia. mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: • O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais. • Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: A Cia. inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo com provisões no valor justo reconhecidas imediatamente no resultado do exercício. Os custos de transação incorridos na aquisição dos ativos financeiros classificados nesta categoria são reconhecidos imediatamente no resultado do exercício conforme

Demonstrações dos Fluxos de Caixa Exercícios Fimdos em 31/12/21 e 2020 (Em milhares de reais)

Table with columns for 2021, 2020 and rows for Fluxos de caixa das atividades operacionais, Ajustes para conciliar o prejuízo do período antes do I.R. e da C.S., Rendimentos de títulos de renda fixa, etc.

Table with columns for 2021, 2020 and rows for Redução (acréscimo) em ativos: Imóveis a comercializar, Contas a receber, Adiantamentos a fornecedores, etc.

Table with columns for 2021, 2020 and rows for I.R. e C.S. pagos, Juros pagos, Recursos líquidos aplicados nas atividades operacionais

Table with columns for 2021, 2020 and rows for Fluxos de caixa das atividades de investimento: Aplicações em títulos de renda fixa, Resgates de títulos de renda fixa, Acréscimos de imobilizado, etc.

Table with columns for 2021, 2020 and rows for Fluxos de caixa das atividades de financiamento: AFAC, Aumento de capital social, Recursos líquidos gerados pelas atividades de financiamento, etc.

Table with columns for IFRS, CPC, Pronunciamento, Entrada em vigor and rows for IFRS 17, IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações), IAS 1, etc.

m) Unidades distratadas: Quando um comprador cancela um contrato de uma unidade adquirida, a Cia. reverte a receita e o custo acumulado no resultado do exercício durante o andamento da obra da unidade distratada. n) Ajuste a valor presente de ativos e passivos: Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros aplicada e, em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio de utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. o) Normas e interpretações novas e revisadas: As normas e interpretações emitidas, já vigentes ou a vigorar, estão abaixo apresentadas:



Esta publicação foi feita de forma 100% digital pelo Monitor Mercantil em seu site. A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link https://publicidadelegal.monitormercantil.com.br

ILHA PURA 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ: 13.545.216/0001-84

são classificados no ativo e passivo não circulante.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Caixa e Equivalentes de Caixa (6, 6), Contas a receber (1.127, 1.133).

6 - Títulos e Valores Mobiliários: Os títulos e valores mobiliários são representados por Certificados de Depósitos Bancários ("CDB") da CAIXA com taxas de 90% e 96% do CDI ao mês.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Unidades em construção (*), Unidades Alugadas (305, 5.449).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Ajuste a valor presente (4.931), Provisão para distrato (**), Provisão para risco de crédito (***), Ajuste POC (Contrato de Construção).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Reversão de receita - provisão para distrato (**), Circulante, Não circulante.

(*) O saldo principal é atualizado monetariamente, com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). (**) Refere-se a provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/18, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

o quarto aditivo ao contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal ("CAIXA"), descrito em mais detalhes na Nota 11, prevê que os recursos recebidos serão destinados parte para o pagamento da dívida, parte para fazer frente à manutenção e terminalidade do empreendimento.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Vencidos, Até 30 dias (1.381, 14.765), De 31 a 60 dias (171, 6.376).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: A vencer, Provisão para distrato e com créditos de liquidação duvidosa (46.903, 23.245).

8 - Imóveis a Comercializar: O saldo de imóveis a comercializar é representado pelo custo de formação de unidades imobiliárias, permutas de terrenos e encargos de empréstimos e financiamentos.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Terrenos (478.593, 495.456), Custos de incorporação (53.042, 54.878), Materiais (457.730, 473.280).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Reversão do custo - provisão para distrato (**), Circulante (392.665, 299.142), Não circulante (2.659.044, 2.473.813).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Edificações e instalações (23.499, 13.959), Máquinas e equipamentos (4.470, 750), Móveis e utensílios (4.494, 1.113).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Edificações e instalações (13.959, 13.959), Máquinas e equipamentos (10, 517), Móveis e utensílios (10, 671).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Edificações e instalações (13.959, 13.959), Máquinas e equipamentos (10, 517), Móveis e utensílios (10, 671).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Edificações e instalações (13.959, 13.959), Máquinas e equipamentos (10, 517), Móveis e utensílios (10, 671).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Edificações e instalações (13.959, 13.959), Máquinas e equipamentos (10, 517), Móveis e utensílios (10, 671).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Edificações e instalações (13.959, 13.959), Máquinas e equipamentos (10, 517), Móveis e utensílios (10, 671).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: Edificações e instalações (13.959, 13.959), Máquinas e equipamentos (10, 517), Móveis e utensílios (10, 671).

(i) Os gastos com a construção dos estandes de vendas são classificados como imobilizado quando a sua utilização for superior a 12 meses, e depreciados de acordo com sua vida útil, que pode variar de acordo com cada empreendimento.

(a) Em 29/04/14, a Ilha Pura 01 em conjunto com a Ilha Pura Carvalho Hosken, Odebrecht Realizações, Comitê Organizador dos Jogos Olímpicos Rio 2016 e a CAIXA assinaram um contrato de financiamento para construção de sete condomínios. O valor total do financiamento é de R\$2.330.000 com o objetivo de financiar 100% dos custos da produção e, despesas de comercialização e legalização, estas limitadas a 8% e a 2% do VGV, respectivamente.

Table with 2 columns: Saldo, 2021, 2020. Rows: Em 31/12/19 (2.738.328), Atualizações (*), Amortizações dos juros, Amortizações (**), Amortizações dos juros.

(*) Do valor total dos encargos de empréstimos e financiamentos, R\$4.560 em 31/12/20 foram capitalizados em imóveis a comercializar (Nota 8), sendo apropriado no resultado do exercício, relativo ao valor acima mencionado e com base na fração ideal de terreno vendido, o valor de R\$15.639 em 31/12/21 (R\$15.294 em 31/12/20).

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: 12 - Débitos Tributários: Obrigações tributárias (i), COFINS, PIS, Regime especial de tributação, IRRF sobre Folha.

Table with 2 columns: 1.697, 1.498. Rows: Impostos retidos, Outros, Parcelamentos de impostos, Outros parcelamentos (ii), Total dos débitos tributários, Circulante, Não circulante.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: 13 - Obrigações Trabalhistas: Provisão de férias, Salários e encargos sociais.

14 - Partes Relacionadas: 14.1. Adiantamentos de clientes nas vendas com permutas: Em 11/12/12, a Cia. assinou escritura de promessa de compra e venda em nome de um dos terrenos em que foram construídos os (7) condomínios componentes da Vila dos Atletas.

Table with 4 columns: Fração ideal do terreno (m²), Área, Valor geral, Valor da parcela. Rows: Condomínio 01, 02, 03, 04, 05, 09.

Table with 4 columns: Fração ideal do terreno (m²), Área, Valor geral, Valor da parcela. Rows: Condomínio 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09.

Table with 4 columns: Fração ideal do terreno (m²), Área, Valor geral, Valor da parcela. Rows: Condomínio 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09.

Table with 4 columns: Fração ideal do terreno (m²), Área, Valor geral, Valor da parcela. Rows: Condomínio 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09.

Table with 4 columns: Fração ideal do terreno (m²), Área, Valor geral, Valor da parcela. Rows: Condomínio 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09.

Table with 4 columns: Fração ideal do terreno (m²), Área, Valor geral, Valor da parcela. Rows: Condomínio 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09.

Table with 4 columns: Fração ideal do terreno (m²), Área, Valor geral, Valor da parcela. Rows: Condomínio 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09.

Em 2021 foi realizado o aumento de capital através de capitalização de AFAC no valor de R\$ 82.543 (R\$ 15.005 em 2020). 16 - Contingências: Em 31/12/21, a Cia. possuía causas de natureza trabalhista e cível consideradas como perda provável basicamente em esfera administrativa pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) e julgados em esfera judicial de forma desfavorável aos contribuintes. A Administração da Cia. consultada em um relatório de seus assessores jurídicos entende que os riscos de perda decorrentes do resultado de uma eventual fiscalização são possíveis.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: 19 - Receita Operacional Líquida, Receita nas vendas a promitentes, Receita em vendas com permutas, Receita de serviços de construção (*), Receita de aluguel, Outras Receitas, Deduções/reversões da receita.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: 20 - Custos dos Imóveis Vendidos, Custos dos imóveis vendidos, Reversão do custo - provisão para distrato.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: 21 - Despesas Gerais e Administrativas, Despesas com pessoal, Despesas com serviços de terceiros, Despesas com manutenção de escritório, Despesas administrativas, Depreciação, Provisão para contingência, Despesas com unidades em estoque.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: 22 - Despesas Comerciais, Despesas com estande de vendas, Despesas com comissões sobre vendas de unidades, Despesas com serviços de propaganda e publicidade.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: 23 - Resultado Financeiro: Despesas financeiras, Atualização monetária, Juros financeiros (*), Descontos concedidos, Tarifas bancárias, Multas e juros, IOF, PIS e COFINS sobre receita financeira, Ajuste a valor presente, Outras.

Table with 2 columns: 2021, 2020. Rows: 23 - Resultado Financeiro: Receitas financeiras, Atualização monetária, Ajuste a valor presente, Rendimentos de títulos de renda fixa.

Table with 2 columns: 772, 2.444. Rows: Outras, (134.337), (60.670).

(*) A Cia. estava capitalizando os encargos financeiros de 4 (quatro) condomínios que ainda não foram disponibilizados para venda. Os encargos financeiros dos demais condomínios - 3 (três) no total - que já estão disponibilizados a venda, são apropriados ao resultado.

Table with 2 columns: (176.030), (111.648). Rows: Prejuízo antes do I.R. e da C.S., Alíquota nominal, I.R. e C.S. pela alíquota fiscal combinada, Ajuste para cálculo da alíquota efetiva.

Table with 2 columns: (65.376), (40.001). Rows: Parcela do lucro tributável tributada por critério distinto do lucro real (*), Diferenças permanentes atribuídas ao lucro real (**), I.R. e C.S. à alíquota efetiva, I.R. e C.S. correntes, I.R. e C.S. diferidos (***), I.R. e C.S. na demonstração dos resultados.

(*) Refere-se às receitas e aos custos do Regime Especial de Tributação para empreendimentos imobiliários que optam pela afetação do patrimônio. (**) A diferença permanente é integralmente gerada no âmbito da Lei 10.931 de 2004 que possibilitou às empresas incorporadoras a aderirem ao incentivo fiscal do RET.

Table with 2 columns: 5.724, 561. Rows: Em 17/01/20, Constituição de IR, CS diferidos, PIS e COFINS, e outros impostos relacionados à Receita Imobiliária diferidos, Em 31/12/20, Constituição de IR, CS diferidos, PIS e COFINS, e outros impostos relacionados à Receita Imobiliária diferidos, Em 31/12/21.

25 - Instrumentos Financeiros: A Cia. participa de operações envolvendo instrumentos financeiros. Todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxa de juros e de mercado.

Atas taxadas analisadas no mercado para empréstimos semelhantes. A Cia. realiza análise dos instrumentos financeiros reconhecidos pelo valor justo, após o seu reconhecimento inicial. A mensuração do valor justo desses instrumentos é derivada de insumos que são cotados nos mercados ativos, com base em ativos e passivos idênticos; através de um ativo ou passivo, que diretamente (ou seja, como os preços) ou indiretamente (ou seja, derivada de preços).

26 - Cobertura de Seguros: A identificação, mitigação, gerenciamento de riscos e contratação de seguros são tratadas pela Cia. obedecendo a parâmetros estabelecidos em política específica da Cia., seus consultores, corretores e seguradoras parceiras nacionais e internacionais de primeira linha, para assegurar a contratação, a preço certo, das coberturas adequadas a cada contrato ou empreendimento, em valores considerados pela Administração como suficientes para fazer face à indenização de eventuais sinistros.

Table with 4 columns: Modalidade, Vigência, Cobertura, Riscos nomeados e operacionais, Seguro compreensivo empresarial stand, Responsabilidade civil geral e stand, Completion.

27 - Eventos Subsequentes: Coronavírus - COVID-19: Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, a Cia. continua a análise e monitoramento periódico das ações a serem efetuadas de modo a antecipar eventuais impactos no negócio.

Carlos Felipe Andrade de Carvalho - Presidente, Marcelo de Oliveira Pereira Cardoso - Contador - CRC - RJ 088856/07

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da Ilha Pura 01 Empreendimento Imobiliário S.A. - RJ - RJ. Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da Ilha Pura 01 Empreendimento Imobiliário S.A. ("Cia."), que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/21 e as respectivas demonstrações de resultado, fluxos de caixa, movimento patrimonial líquido e dos fluxos de caixa da entidade em linha com a 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 Ilha Pura 01 Empreendimento Imobiliário S.A. em 31/12/21, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relações (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). 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 Cia., 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.

Responsabilidades das demonstrações financeiras: A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 Cia. 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 Cia. ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Cia. 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 detectará 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: 1) 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. 2) Obtemos 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 Cia.. 3) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração. 4) Concluímos 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 Cia.. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demons-



ILHA PURA 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ: 13.545.216/0001-84

trações 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 Cia. 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 repre-

sentam 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 deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



RJ, 03/05/22.

Mário Vieira Lopes
Contador - CRC-RJ-060.611/O-0
José Carlos de Almeida Martins
Contador - CRC-RJ-036.737-0



Esta publicação foi feita de forma 100% digital pelo Monitor Mercantil em seu site. A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link <https://publicidadelegal.monitormercantil.com.br>