

VITACON

Vitacon Participações S.A. e Controladas

CNPJ nº 11.144.772/0001-13

Demonstrações Financeiras para os Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e de 2021 (Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo básico e diluído por ação)

Ativos	Nota	Balancos Patrimoniais		Nota	Balancos Patrimoniais		Nota	Balancos Patrimoniais	
		Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
Circulares	explicativa 31.12.2022	506.258	286.208	1.028.568	762.662		407.031	331.007	404.483
Caixa e equivalentes de caixa	4	399.754	220.835	416.282	236.107		11	137.541	80.170
Titulos e valores mobiliários	4	27.100	-	27.100	-			3.668	1.000
Contas a receber de clientes	5	58.503	35.777	26.547	195.059			2.760	16.625
Impêveis a comercializar	6	17.171	26.403	379.066	325.529		243	234	234
Impostos a recuperar	16	-	3.730	5.193	4.573			29.174	3.778
Impostos diferidos									
Ativos financeiros									
Não Circulares									
Titulos e valores mobiliários	4	20.097	682	20.097	682		15	24.205	11.801
Contas a receber de clientes	5	94	20.960	75.987	72.088		16	106	192
Impêveis a comercializar	6	-	35.889	26.668	17.171		14	4.867	8.511
Impostos diferidos	16	-	-	-	47			10.824	9.581
Otros ativos									
Partes relacionadas	7.2	156.933	126.383	157.208	135.269		7.2	227.895	210.791
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.1	72.677	133.695	-	-			6.338	7.954
Investimentos	8	796.755	474.179	103.852	115.884			3.455	24.368
Propriedades para investimentos	10	3.756	3.588	332.154	144.984			2.208	1.010
Ativo de direito de uso	12.1	25.197	30.491	25.197	30.491			2.894	10.201
Imobilizado	9	12	29	192	209				
Consórcios	691	691	691	691	691				
Intangível	1	1	1	1	1				
Total dos Ativos		1.582.471	1.071.796	1.779.836	1.292.570				

Demonstrações do Resultado Abrangente									
		Controladora		Consolidado					
Lucro Líquido do Exercício		31.12.2022	91.938	49.013	92.054				
Outros resultados abrangentes									
Resultado Abrangente Total do Exercício		49.038	91.938	49.013	92.054				
Lucro atribuível aos acionistas controladores									
Lucro atribuível aos acionistas não controladores									
Total dos Ativos									

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e Recursos Capitalizáveis									
		Reservas de lucros							
Saldos em 31 de dezembro de 2020									
Lucro líquido do exercício		213.088	121.261	7.092					
Aumento de capital		18.2	-	-					
Baixa císia parcial		18.1	14.097	-					
Constituição de reserva legal		18.2 e 18.4	-	(60.000)	4.597				
Apropriação do lucro líquido do exercício		18.2 e 18.3	-	(78.607)	(78.607)				
Dividendos mínimos obrigatórios		18.2	-		(6.734)				
Saldos em 31 de dezembro de 2021		227.185	139.868	11.689					
Lucro líquido do exercício		18.2	-	-	49.038				
Aumento de capital		18.1	28.807	-					
Constituição de reserva legal		18.2 e 18.4	-	(25.000)	2.452				
Apropriação do lucro líquido do exercício		18.2 e 18.3	-	41.927	(41.927)				
Dividendos mínimos pagos		18.2	-		(4.659)				
Saldos em 31 de dezembro de 2022		255.992	156.795	14.141					

Demonstrações do Valor Adicionado									
		Nota	Controladora	Consolidado					
Receitas		explicativa 31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021				
Receita de vendas de imóveis	19	1.416	6.092	263.590	350.776				
Receita de venda de propriedades para investimentos	19	115.000	-	115.000					
Receita de prestação de serviços	19	18.103	5.568	22.424	24.311				
Varição do valor justo de propriedades para investimento	10	168	888	69.190	48.087				
Receita de locações	19	1.294	806	4.522	911				
Outros	24	14.123	22.574	18.445	24.944				
Total		150.104	35.928	493.171	449.029				
Insuimos Adquiridos de Terceiros									
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	22	(61.513)	(1.725)	(356.502)	(266.701)				
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	22-23	(33.105)	(28.088)	(52.437)	(44.508)				
Total		(94.616)	(29.813)	(409.939)	(311.209)				
Valor Adicionado Bruto		55.486	6.115	84.232	137.820				
Depreciações e Amortizações		9	(12.121)	(9.936)	(12.121)				
Valor (Consumido) Adicionado Líquido		43.365	(3.821)	72.111	127.823				
Produzido pela Sociedade									

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras									
		Nota	Controladora	Consolidado					
Financeiros Individuais e Consolidados									
1. Informações Gerais: A Vitacon Participações S.A. (doravante denominada "Vitacon" ou "Sociedade" ou "Controladora") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Rua Hudock Local 347 - 2º andar, na Cidade e Estado de São Paulo. A Vitacon Investimentos Ltda. é a controladora final. A atividade predominante dos empreendimentos de incorporação imobiliária, notadamente residencial. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Sociedade e por suas sociedades controladoras e controladas em conjunto, criadas com propósito específico de desenvolver o empreendimento, em conjunto com outros parceiros por meio de sociedades em Conta de Participação ("SCPs"). As sociedades controladoras compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Vitacon. A Incorporação Total da Vitacon (43.365 em 31 de maio de 2022, reavaliada em R\$ 10.280.921,2. Incorporação parcial Vitacon: Em 31 de outubro de 2022, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Sociedade, representando 100% do capital social com direito a voto, aprovaram, por unanimidade, a proposta de incorporação parcial da empresa Housi S/A, da Soc									



9. Imobilizado:	Controladora	Consolidado	Controladora						Consolidado
Descrição	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Total	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Obras de arte	Total	
Custo									
Saldo em 31 de dezembro de 2020	209	229	438	220	240	260	180	900	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	209	229	438	220	240	260	180	900	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	209	229	438	220	240	260	180	900	
Depreciação									
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(191)	(189)	(380)	(199)	(201)	(201)	-	(601)	
Depreciação do exercício	(9)	(20)	(29)	(9)	(22)	(59)	-	(69)	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(200)	(209)	(409)	(208)	(223)	(260)	-	(691)	
Depreciação do exercício	(4)	(13)	(17)	(4)	(13)	(13)	-	(17)	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(204)	(209)	(409)	(212)	(236)	(260)	-	(708)	
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2021	19	20	29	22	22	22	-	180	
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2022	5	7	12	8	4	4	-	180	
Taxa anual medida ponderada - %	10%	10%	10%	10%	20%	20%	-	100%	

O valor residual vila útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2022, não tendo ocorrido modificações.

10. Propriedades para Investimento:

Controladora	Consolidado
Modalidade	31.12.2022 31.12.2021
Edifícios	3.756 3.588
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2021	332.154 144.984

A movimentação das propriedades para investimento pode assim ser resumida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

Controladora	Consolidado
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2020	2.700 76.980
Transferência de estoques (a)	19.917
Variação do custo das propriedades para investimento	888 44.984
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2021	3.588 144.984
Transferência de estoques	- 14.435
Cisão de coligadas (b)	- 103.545
Variação do valor justo das propriedades para investimento	168 69.190
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	3.756 332.154

(a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Administração reclassificou as lojas comerciais dos empreendimentos VN Melo Alves, VN Chez, VN Consolação, VN Apiaças e VN Turiassu II de imóveis a comercializar para propriedades para investimento. (b) Refere-se a cisão parcial das empresas do grupo referente a suas unidades de negócio de imóveis para investimento. A Administração realizou o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, de acordo com o método comparativo direto de dados de mercado. Para o método de comparativo de mercado, o valor justo das propriedades para investimento é obtido pela comparação direta com outros semelhantes situados na mesma região geoeconômica ou em regiões de mesmo aproveitamento, zoneamento e características. A mensuração do valor justo das Propriedades para Investimento está classificada como nível 3. As projeções não são previstas do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa de avaleador quanto à real visão do mercado.

11. Empréstimos e Financiamentos: Composição dos empréstimos e financiamentos líquidos dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora	Consolidado
Modalidade	31.12.2022 31.12.2021	31.12.2022 31.12.2021	
SFH	8,30% a.a. até 11,60% a.a. + TIR	1.832 9.417	100.906 60.599
Fundo de investimento XP	16% a.a. 16,5% a.a.	-	6.705
Debêntures e CRLs	2,00% a.a. até 3,00% a.a. + CDI	729.000 300.138	729.000 300.138
Capital de giro	-	-	-
CCB, CCB e outros	3,76% a.a. até 5,42% a.a. + CDI	80.740 63.168	117.414 117.206
Circulante	-	137.541 80.170	204.533 158.664
Não circulante	-	692.059 292.598	429.598 326.704
Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:			

Controladora Consolidado

31.12.2022 31.12.2021 31.12.2022 31.12.2021

Saldo inicial 372.768 404.819 458.368 528.851

Captações 523.743 82.259 597.428 151.396

Incorporação 73.585 - 73.585

Pagamentos do principal (141.847) (124.559) (204.977) (205.689)

Encargos incorridos 111.478 49.925 129.290 65.903

Encargos pagos (110.156) (39.676) (133.375) (54.893)

Saldo final 829.572 372.768 947.320 485.368

B. Aprovação dos encargos incorridos com empréstimos e financiamentos para construção, garantia e resumida:

Descrição	Controladora	Consolidado
2024 até 2026	31.12.2022 31.12.2021	31.12.2022 31.12.2021
2027 até 2029	563.650 607.703	607.703 607.703
2030/2031	131.459 118.505	141.112 112.908
2032/2033	692.059 292.598	742.780 326.704

Como garanta dos empréstimos e financiamentos para construção, foram outorgadas hipótese das correspondentes obras e penhor dos correspondentes imóveis, bem como, em determinados casos também foram firmados instrumento de fiança dos acionistas. Para os empréstimos de capital de giro, foram cedidos em garantia quotas representativas do capital social de determinadas sociedades controladas terrenos. A movimentação dos empréstimos e financiamentos pode assim ser resumida:

Descrição	Controladora	Consolidado
31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
2024/2026	563.650 607.703	607.703 607.703
2027/2029	131.459 118.505	141.112 112.908
2030/2031	692.059 292.598	742.780 326.704

O montante a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
2024/2026	563.650 607.703	607.703 607.703
2027/2029	131.459 118.505	141.112 112.908
2030/2031	692.059 292.598	742.780 326.704

Controladora Consolidado

31.12.2022 31.12.2021 31.12.2022 31.12.2021

Saldo inicial 372.768 404.819 458.368 528.851

Captações 523.743 82.259 597.428 151.396

Incorporação 73.585 - 73.585

Pagamentos do principal (141.847) (124.559) (204.977) (205.689)

Encargos incorridos 111.478 49.925 129.290 65.903

Encargos pagos (110.156) (39.676) (133.375) (54.893)

Saldo final 829.572 372.768 947.320 485.368

B. Aprovação das cláusulas restritivas ("covenants"): A Sociedade possui cláusulas restritivas contratuais, as quais podem, em caso de não conformidade, levar ao vencimento antecipado da dívida. Essas cláusulas estão relacionadas a "covenants" não financeiros. Em 31 de dezembro de 2022, a Sociedade está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

12. Ativo de Direito de Uso e Passivo de Arrendamento:

Controladora e Consolidado
31.12.2022 31.12.2021
Arrendamentos mercantis - direitos de uso (*)
1.251 30.491
Arrendamentos financeiros
3.625 19.850
Não circulante

(\*) Referem-se ao registro do direito de uso de certos ativos de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 16/ CPC 6 (R2). Se refere ao contrato novo de uso celebrado da sede da Vitanon Participações S.A. As operações de arrendamento da Sociedade não requerem a manutenção de índices financeiros ("covenants"). 12. A movimentação do ativo de direito e passivo de arrendamento podem assim ser resumidas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

Controladora e Consolidado
31.12.2022 31.12.2021
Arrendamentos mercantis
3.625 19.85