
REC Cipasa S.A.
Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
REC Cipasa S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC Cipasa S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da REC Cipasa S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Cipasa S.A. e da REC Cipasa S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

REC Cipasa S.A.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detectam 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 de uma 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:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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.
- 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 Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



REC Cipasa S.A.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2024

A handwritten signature in cursive script that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Jefferson Alves da Silva
Contador CRC 1SP264861/O-9

REC Cipasa S.A.**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	28	33	31	45
Tributos a recuperar	22	20	22	20
Total do ativo circulante	50	53	53	65
Não circulante				
Imóveis destinados à venda (Nota 6)	1.781	2.657	3.000	3.877
Provisão de impairment (nota 6)	(1.781)	(2.657)	(3.000)	(3.877)
Contas a receber com partes relacionadas (Nota 7)	69	59	-	-
Contas a receber (Nota 5)	182	182	182	182
Depositos judiciais Nota 10)	33	32	33	32
Total do ativo não circulante	283	273	214	214
Total do ativo	333	325	267	279

Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante				
Debentures (Nota 9)	4.587	4.508	4.587	4.508
Fornecedores	1.304	1.300	1.306	1.300
Obrigações trabalhistas e tributárias	20	20	20	20
Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 7)	100	1.435	100	1.435
Outras contas a pagar	1	1	1	1
Total do passivo circulante	6.012	7.264	6.014	7.264
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	131.791	113.793	131.791	113.793
Obrigações por aquisição de imóveis.	-	-	375	375
Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 7)	34.063	34.063	34.063	34.063
Obrigações com Investidas (Nota 8)	30.730	19.506	30.287	19.085
Total do passivo não circulante	196.585	167.362	196.517	167.315
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)				
Capital social (Nota 11.1)	327.978	319.211	327.978	319.211
Prejuízos acumulados	(530.241)	(493.511)	(530.241)	(493.511)
Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	(202.264)	(174.300)	(202.264)	(174.300)
Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)	(202.264)	(174.301)	(202.264)	(174.301)
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	333	325	267	279

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas (despesas)				
Gerais e administrativas (Nota 12)	(6.618)	(983)	(6.640)	(1.199)
Equivalência patrimonial (Nota 8)	(11.224)	(9.601)	(11.203)	(9.385)
Outras receitas (despesas) líquidas (Nota 13)	(23)	3.410	(22)	3.411
	<u>(17.864)</u>	<u>(7.174)</u>	<u>(17.865)</u>	<u>(7.173)</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro				
Despesas financeiras (Nota 14(b))	(18.868)	(15.852)	(18.868)	(15.852)
Receitas financeiras (Nota 14(a))	3	3	3	3
	<u>(18.866)</u>	<u>(15.849)</u>	<u>(18.865)</u>	<u>(15.849)</u>
Resultado financeiro líquido				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(36.730)	(23.021)	(36.730)	(23.021)
	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>
Resultado líquido das operações continuadas (Nota 15)	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>
	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>
Prejuízo do exercício	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2023	2022	2023	2022
Prejuízo do exercício	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>	<u>(36.730)</u>	<u>(23.021)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>(36.730)</u></u>	<u><u>(23.021)</u></u>	<u><u>(36.730)</u></u>	<u><u>(23.021)</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores			Total	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital Social	Prejuízos acumulados	Ajustes de avaliação patrimonial			
Em 31 de dezembro de 2021	313.841	(437.079)	(33.659)	(156.897)	0	(156.897)
Aumento de capital (Nota 11.1)	5.370	-	-	5.370	-	5.370
Ajuste de exercício anterior	-	247	-	247	-	247
Prejuízo do exercício	-	(23.021)	-	(23.021)	-	(23.021)
Em 31 de dezembro de 2022	319.211	(459.853)	(33.659)	(174.301)	0	(174.301)
Aumento de capital (Nota 11.1)	8.767	-	-	8.767	-	8.767
Prejuízo do exercício	-	(36.730)	-	(36.730)	-	(36.730)
Em 31 de dezembro de 2023	327.978	(496.583)	(33.659)	(202.264)	0	(202.264)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais	(36.730)	(23.021)	(36.730)	(23.021)
Ajustes no resultado				
Equivalência patrimonial	11.224	9.601	11.203	9.385
Operações descontinuadas	(21)	23	-	8
Participação minoritários	-	-	-	-
Encargos financeiros sobre empréstimo	18.809	15.706	18.809	15.706
Variações nos ativos e passivos				
Consórcios	-	30	-	30
Mútuos ativo	(1.325)	(2.292)	(1.335)	(2.256)
Impostos a recuperar	(2)	7	(2)	88
Demais ativos	0	98	(0)	211
Fornecedores	4	-	6	(2)
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	(0)	(6)
Demais passivos	-	(3.505)	-	(3.503)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(8.041)	(3.354)	(8.050)	(3.360)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Aumento de capital	8.767	5.370	8.767	5.370
Amortização de empréstimos - principal	(731)	(2.000)	(731)	(2.000)
Transferência de empréstimo	-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	8.036	3.370	8.036	3.370
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5)	16	(14)	10
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	33	17	45	35
No final do exercício	28	33	31	45
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5)	16	(14)	10

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A REC Cipasa S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma Companhia de capital fechado com sede em São Paulo, SP, e controlada pelo Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações ("FIP III"), que detém 99,7% das ações emitidas pela Companhia. O FIP III participa do processo decisório da Companhia, conforme Instrução nº 391 expedida pela Comissão de Valores Mobiliários em 16 de julho de 2003, que assegura a este efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia tem como atividade a participação societária nas controladas que têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios fechados. O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pelas investidas criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades investidas ou por meio do sistema de consórcio, tendo, entre os consorciados, os proprietários de terrenos para loteamentos e outros participantes com *expertise* nas diversas áreas de atuação requeridas para a implantação e comercialização dos loteamentos.

Plano da Administração

Adicionalmente, a Companhia conta com o suporte financeiro de seu acionista controlador por meio de aumentos de capital social para fornecer os recursos necessários para a continuidade de suas atividades operacionais, entre outras: (a) o pagamento de fornecedores e (b) os dispêndios futuros necessários para a continuidade da Companhia.

A Companhia incorreu em prejuízos de R\$ 36.730, na controladora e no consolidado, urante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A Companhia encerrou o exercício de 31/12/2023 com o patrimônio líquido negativo em R\$ 202.264 na controladora (R\$174.300 em 2022) e no consolidado R\$ 202.264 (174.301 em 2022). A Companhia conta com o suporte financeiro de seu acionista controlador por meio de aumentos de capital social para fornecer os recursos necessários para a continuidade de suas atividades operacionais, entre outras: (a) o pagamento de fornecedores e (b) os dispêndios futuros necessários para a continuidade da Companhia.

A Companhia, suportada pelos acionistas, adotou uma redução relevante de despesas, nos últimos anos, bem como desenvolveu parcerias e/ou alienou projetos para outros investidores nos casos em que as alternativas de funding não se mostraram viáveis. Prospectivamente, a Companhia (i) vem mantendo conversas com seus credores, que se encontram em fases avançadas, para a postergação dos vencimentos de suas obrigações de curto prazo, diminuindo, de forma relevante, sua necessidade de recursos para o horizonte de curto prazo e (ii) continua explorando alternativas para os projetos no qual ainda figura como investidora, incluindo a contratação de consultoria empresarial especializada para busca de alternativas estratégicas.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou um capital circulante líquido negativo de R\$ 5.962 (Consolidado – CCL negativo de R\$ 5.961).

2 Políticas contábeis e base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora” foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17.

As demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações separadas da controladora. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15)”, 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.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional da companhia. 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. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem

maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em milhares de reais. Adicionalmente, não realizam operações em moeda estrangeira.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 28 de fevereiro de 2024.

2.1 Base de consolidação

a. Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade e possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações entre a Companhia e as controladas, saldos e ganhos não realizados em transações entre sociedades controladas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Companhia.

As controladas são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial (Nota 14(c)). Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Os exercícios sociais das controladas, incluídas na consolidação, e controladas em conjunto são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme.

b. Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da Controladora

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados.

2.2 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria “Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado” e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério “pro-rata temporis”, que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

2.3 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia torna-se parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros:

2.3.1 Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

2.3.2 Ativos financeiros registrados ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

2.3.3 Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, credores por aquisição de imóveis, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.4 Contas a receber

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e sobre os quais, subsequentemente, incidem juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) e Provisão para Distratos.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

2.5 Imóveis destinados à venda

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em Consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

Os terrenos adquiridos ou custos de projetos para futuro lançamento estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia em sistema de parcerias imobiliárias com o proprietário do terreno para a realização do empreendimento, o valor do terreno não integra o custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. No caso de aquisição, o registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

A classificação entre circulante e não circulante de projetos futuros, é realizada pela administração, com base na expectativa do prazo de lançamento dos futuros empreendimentos imobiliários e expectativa de venda para os lotes em construção e concluídos. A administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

2.6 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, foi calculado *impairment* sobre os ativos não financeiros conforme descrito na nota 6.

2.7 Contas a pagar aos fornecedores, por aquisição de imóveis e parceiros em empreendimentos

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de empreendimentos imobiliários.

2.8 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.9 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, a certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (POC - Nota 2.17(a)).

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.10 Classificação circulante e não circulante

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação; se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação; Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.11 Reconhecimento da receita

Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas a seguir:

a. Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes, estoques e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros. Os ativos financeiros correspondem a Certificados de Depósitos Bancários e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado. Para os imóveis destinados à venda e contas a receber, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor

recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

b. Parceiros em empreendimentos e adiantamentos de clientes (permuta)

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, estas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde à parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado. Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos loteamentos.

c. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

d. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

ICPC 22 – Incertezas sobre tratamento de tributos sobre o lucro

A interpretação ICPC 22 é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incertezas sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação.

Quando há incerteza sobre tratamentos de tributos sobre o lucro, esta Interpretação trata:

- se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
- as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;
- como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
- como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias

Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

A Administração da Companhia em sua avaliação não identificou impactos significativos decorrentes da adoção dessa interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação.

CPC 06 (R2) Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A Companhia avaliou e não houve nenhum impacto significativo, uma vez que a Companhia não possui contratos de locação.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos	28	33	31	45
	28	33	31	45

5 Contas a receber

	Consolidado	
	2023	2022
Contas a receber	182	182
Ativo circulante	-	-
Ativo não circulante	182	182

6 Imóveis destinados à venda

Representados por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar. A Companhia não tem perspectiva de realização desses ativos, desta forma foi constituído a provisão de impairment, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Projetos em desenvolvimento (*)	1.781	2.657	3.000	3.877
Provisão para impairment (*)	(1.781)	(2.657)	(3.000)	(3.877)
	-	-	-	-

(*) Houveram baixas de projetos em desenvolvimentos (Barra do Cauhipe Caucaia, SPe Vespasiano KST e Jd Canadá Residencial Nova Lima).

7 Contas a receber e a pagar com partes relacionadas

	Controladora	
	2023	2022
Mútuos ativos:		
Rec 2019 X	66	56
Outras empresas controladas	3	3
Mútuos ativos	69	59
Não Circulante	69	59
	Consolidado	
	2023	2022
Mútuos passivos		
Sócios Minoritários (i)	34.163	35.498
	34.163	35.498
Circulante	100	1.435
Não Circulante	34.063	34.063
Mútuos passivos	34.163	35.498

- (i) Remuneração de 100% do CDI sem data de vencimento definida. No montante de mútuos existe um contrato vencido no valor de R\$ 700 que está sendo repactuado junto as partes.

8 Obrigações com investidas

a. Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Participação em empresas:				
Controladas	(378)	(378)	-	-
Controladas em conjunto	(30.352)	(19.128)	(30.287)	(19.085)
Subtotal	(30.730)	(19.506)	(30.287)	(19.085)

Em 2023 o resultado de equivalência nas investidas foi negativo de (11.224), sendo (11.221) decorrente do investimento na REC 2019 X e (3) na Nova Cipasa ALD, totalizando uma obrigação com investida no montante de 30.730.

b. Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Sociedades controladas	% Part.		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo do investimento		Resultado de equivalência	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Investida										
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A	100%	100%	(1)	(2)	-	(1)	(1)	(2)	-	(1)
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda	100%	100%	(375)	(375)	-	(1)	(375)	(375)	-	(1)
Cipasa Ananindeua Anal Desenvolvimento Imobiliario Spe Ltda	100%	100%	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)	-	-
Cipasa Servicos Ltda	100%	100%	-	-	-	(185)	-	-	-	(185)
Cipasa Ponta Grossa Pon1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	100%	100%	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)
Rec 2019 X	100%	100%	(30.335)	(19.114)	(11.221)	(9.406)	(30.335)	(19.114)	(11.221)	(9.406)
Nova Cipasa Ald Participação S.A	50%	50%	(35)	(29)	(6)	(12)	(17)	(14)	(3)	(6)
Total			(30.747)	(19.521)	(11.227)	(9.606)	(30.730)	(19.506)	(11.224)	(9.600)
Sociedades sob controle em conjunto										
Investida										
Cipasa Aldeia Ald1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda			(30.270)	(19.070)	(11.200)	(9.379)	(30.270)	(19.070)	(11.200)	(9.379)
Nova Cipasa Ald Participação S.A			(35)	(29)	(6)	(12)	(17)	(14)	(3)	(6)
Outras			-	-	-	-	-	-	-	-
Total			(30.304)	(19.099)	(11.206)	(9.391)	(30.287)	(19.085)	(11.203)	(9.385)

9 Empréstimos e financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Capital de giro (i)	131.791	113.793	131.791	113.793
Debêntures (ii)	4.587	4.508	4.587	4.508
	136.379	118.301	136.379	118.301
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Circulante	4.587	4.508	4.587	4.508
Não circulante	131.791	113.793	131.791	113.793
	136.379	118.301	136.379	118.301
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 1,50% a.a., acrescidos do CDI, dívida da Companhia adquirida com partes relacionadas.
- (ii) Em 13 de junho de 2023 na Assembleia Geral de Debenturistas foi aprovado a liquidação da 1ª série das debêntures em 15 de junho de 2024.

O saldo não circulante corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2023	2022
2023	-	731
2024	4.587	3.777
Acima de 2025 (*)	131.791	113.793
	136.379	118.301
	<hr/>	<hr/>

(*) A Companhia tem empréstimos com partes relacionadas em R\$10.557 que ainda não tem prazo definido de liquidação e com a Recokra em R\$ 121.235 com prazo de liquidação em 31/12/2025.

Movimentação dos empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	118.301	104.594	118.301	104.594
Pagamentos de principal	(731)	(2.000)	(731)	(2.000)
Juros	18.809	15.707	18.809	15.707
Total dos empréstimos	136.379	118.301	136.379	118.301
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

10 Depósitos judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Depósitos judiciais (*)	32	32	32	32
Subtotal	32	32	32	32

(*) Em 2022 houve baixa de depósitos judiciais devido a conclusão de ações, desta forma, a Companhia reconheceu como despesa no exercício.

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. As contingências estão apresentadas abaixo:

Consolidado 2023		
	Provável	Possível
Ambiental	5	1
Civil	34.787	2.741
Trabalhista	33	145
Tributário	479	115
	35.303	3.002

As controladas da Companhia são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de ganho classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de seus desfechos favoráveis.

Nesta apresentação, a Rec Cipasa está considerando como prováveis as ações da Cipasa Aldeia, mesmo não consolidando em seu balanço por não ter o controle da administração da empresa, mas por ser a responsável dos seus passivos.

11 Patrimônio líquido

11.1 Capital social

O capital social está representado por 327.978.361 (319.211.361 em 31 de dezembro de 2022) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 327.978 em 31 de dezembro de 2023 (R\$319.211 em 31 de dezembro de 2022).

Movimentação na quantidade de ações

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Em 1º de janeiro	319.211.361	313.841.304
Aumento de capital	8.767.000	5.370.057
Em 31 de dezembro	<u>327.978.361</u>	<u>319.211.361</u>

12 Despesas gerais e administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2023	2022	2023	2022
Despesas com honorários advocatícios	(12)	(66)	(12)	(74)
Despesas de cartório e judiciais	(2)	-	(2)	(112)
Despesa com contabilidade e auditoria	(293)	(384)	(313)	(403)
Despesa serviços de informática	(10)	(9)	(12)	(13)
Despesa serviços financeiros	(1.300)	(523)	(1.300)	(523)
Despesas tributárias	(2)	-	(2)	(74)
Despesas com indenizações	(5.000)	-	-	-
	<u>(6.618)</u>	<u>(983)</u>	<u>(6.640)</u>	<u>(1.199)</u>

13 Outras receita e despesas operacionais, líquidas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2023	2022	2023	2022
Outras receitas e (despesas), líquidas	<u>(22)</u>	<u>3.410</u>	<u>(22)</u>	<u>3.411</u>
	<u>(22)</u>	<u>3.410</u>	<u>(22)</u>	<u>3.411</u>

Em 2022 a Companhia distratou parcerias que geraram estorno de obrigações a pagar em função de aportes não realizados por parte da Lote 01, devido aos distratos houve a insenção das obrigações passivas em contrapartida da participação da Lote 01 nos empreendimentos objetos dos distratos, desta forma o impacto no resultado foi de R\$3.411(R\$2.294 no consorcio Cotia, R\$900 no consorcio Novo horizonte e \$217 no consorcio Itupeva).

14 Receitas e despesas financeiras

a. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Juros de aplicações financeiras	3	3	3	3
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

b. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Juros e comissões sobre empréstimos (*)	(18.809)	(15.706)	(18.809)	(15.706)
Outras despesas financeiras	(59)	(146)	(59)	(146)
	<u>(18.868)</u>	<u>(15.852)</u>	<u>(18.868)</u>	<u>(15.852)</u>

(*) No Ano de 2023 a taxa SELIC e indexadores foram altos, impactando no aumento dos juros sobre os empréstimos da Companhia.

15 Reconciliação da Despesa do Imposto de Renda e Contribuição Social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

(i) Lucro real

	Controladora	
	2023	2022
Resultado antes da tributação	(36.730)	(23.021)
Alíquota vigente - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social nominal (-) Equivalência patrimonial	11.224	78
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	(25.506)	(22.943)
Imposto de renda e contribuição social	<u>-</u>	<u>-</u>

16 Gestão de risco financeiro

16.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

a. *Risco de mercado*

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(i) *Risco cambial*

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia e suas controladas não possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir em dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) *Risco do fluxo de caixa*

Sobre o contas a receber, conforme mencionado na Nota 9, incidem juros de 9% a 12% ao ano, acrescido de variação calculada com base no IGP-M e IPCA taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7 e 8.

As taxas de juros sobre parceiros em empreendimentos, empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis e estão mencionadas nas Notas 14, 15 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14.3, os saldos mantidos com sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado. Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para capital de giro, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (ii) descontos de recebíveis, para o qual existe um *hedge* natural do contas a receber de clientes, conforme detalhado na Nota 15.

b. Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. Tem sua origem nas contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros com instituições financeiras, encontra-se detalhado na Nota 6.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Adicionalmente as vendas são realizadas em sua maioria, através do sistema de Alienação fiduciária, o qual facilita expressivamente a retomada do ativo. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

c. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas ou a necessidade de ser supridas pelo sócio controlador. O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas, com vencimento contratual superior a um ano, está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos, cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota 14.

d. Análise de sensibilidade

Apresentamos a seguir o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Os cenários considerados foram:

- **Cenário I:** apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- **Cenário II:** apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- **Cenário III:** depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- **Cenário IV:** depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Em 31 de dezembro de 2023

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I Alta 50%	II Alta 25%	Provável	III Queda 25%	IV Queda 50%	
Debentures	Alta/Queda do CDI	897	748	598	(449)	(299)	4.587
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	25.778	21.482	17.186	(12.889)	(8.593)	131.791
Efeito líquido da variação do CDI		<u>26.676</u>	<u>22.230</u>	<u>17.784</u>	<u>(13.338)</u>	<u>(8.892)</u>	<u>136.379</u>

(*) incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

Índices base:	2023	2022
CDI (últimos 12 meses)	13,04%	12,39%
IGP-M (últimos 12 meses)	-3,32%	5,45%
IPCA (últimos 12 meses)	4,62%	5,79%

e. Exposição ao risco dos valores a receber, empréstimos e obrigações por aquisição de imóveis

A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais ativos e passivos financeiros na data das demonstrações financeiras consolidadas:

	Contas a receber e créditos a receber (*)	Empréstimos	Obrigações por aquisição de imóveis	Saldo
2024	-	(4.587)	-	(4.587)
2025	182	(131.791)	-	(131.610)
	<u>182</u>	<u>(136.379)</u>	<u>-</u>	<u>(136.379)</u>

16.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Demonstramos a seguir a posição de endividamento da Companhia, comparado ao Patrimônio líquido.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Empréstimos e financiamentos	131.791	113.793	131.791	113.793
Debêntures	4.587	4.508	4.587	4.508
Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários	(28)	(33)	(31)	(45)
Divida líquida	136.351	118.268	136.351	118.256
Patrimônio líquido	(202.264)	(174.301)	(202.264)	(174.301)
	148%	147%	148%	147%

17 Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2023, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão classificados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado		Classificação	
	2023	2022	2023	2022	Antes IFRS 09	Depois IFRS 09
Ativos financeiros						
Caixa e equivalente de caixa	28	33	31	45	Valor justo por meio do resultado (*)	Valor justo por meio do resultado (*)
Contas a receber	182	182	182	182	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Recebíveis de partes relacionadas	-	-	-	-	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	131.791	113.793	131.791	113.793	Custo amortizado	Custo amortizado
Debentures	4.587	4.508	4.587	4.508	Custo amortizado	Custo amortizado
Fornecedores	1.304	1.300	1304	1.300	Custo amortizado	Custo amortizado
Valores a pagar partes relacionadas	-	-	-	-	Custo amortizado	Custo amortizado

* * *

Fábio Roberto Benvindo
Diretor

Clay Regazzoni Monteiro
CRC 1SP216321