
***REC Jardins
Empreendimentos e
Participações S.A.***
***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
REC Jardins Empreendimentos
e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Jardins Empreendimentos e Participações 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas 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 Jardins Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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". Somos independentes em relação à Companhia, 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

A administração da Companhia 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 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 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



REC Jardins Empreendimentos
e Participações S.A.

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, 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.
- 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2024

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

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

REC JARDINS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2023	2022		Nota explicativa	2023	2022
Ativo				Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	2.216	145	Fornecedores	9	1.496	174
Estoques	8	116.511	90.622	Impostos e contribuições		36	14
Tributos a recuperar		5	4				
		<u>118.732</u>	<u>90.771</u>	Total do passivo circulante		1.532	188
Total do ativo circulante		118.732	90.771	Patrimônio líquido			
				Capital social	11	97.572	71.962
				Adiantamento para futuro aumento de capital	11.b	20.922	19.300
				Prejuízo Acumulado		(1.294)	(679)
				Total do patrimônio líquido		117.200	90.583
Total do ativo		<u>118.732</u>	<u>90.771</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>118.732</u>	<u>90.771</u>

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

REC JARDINS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Prejuízo do exercício	<u>(616)</u>	<u>(679)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(616)</u>	<u>(679)</u>

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

REC JARDINS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	12	(612)	(673)
Tributárias		<u>(4)</u>	<u>(22)</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(616)	(695)
Receitas financeiras		3	17
Despesas financeiras		<u>(3)</u>	<u>(1)</u>
Resultado financeiro, líquido		-	16
Prejuízo do exercício		<u>(616)</u>	<u>(679)</u>

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

REC JARDINS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos Acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020		-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	35.262	-	35.262
Prejuízo do exercício		-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		-	35.262	-	35.262
Aumento de capital		71.962	(71.962)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	56.000	-	56.000
Prejuízo do exercício		-	-	(679)	(679)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		71.962	19.300	(679)	90.583
Aumento de capital	11.a	25.611	(25.611)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.b	-	27.233	-	27.233
Prejuízo do exercício		-	-	(616)	(616)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		97.573	20.922	(1.295)	117.200

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

REC JARDINS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	<u>(616)</u>	<u>(679)</u>
Variações nas contas de ativo e passivo		
Estoque	(25.889)	(56.018)
Tributos a recuperar	(1)	(4)
Fornecedores	1.322	174
Obrigações fiscais	<u>22</u>	<u>(141)</u>
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(25.162)</u>	<u>(56.668)</u>
Fluxos de caixa nas atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	<u>27.233</u>	<u>56.000</u>
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	<u>27.233</u>	<u>56.000</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.071</u>	<u>(668)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	145	813
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>2.216</u>	<u>145</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.071</u>	<u>(668)</u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A Rec Jardins Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), foi constituída em 14 de junho de 2021 na forma de sociedade limitada, denominado REC 2021 I Empreendimentos e Participações Ltda., domiciliada na cidade de São Paulo, Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729- 7º andar, na cidade de São Paulo, SP. Em 01 de setembro de 2021 a Companhia foi transformada em sociedade anônima de capital fechado, a Companhia alterou sua razão social para Rec Jardins Empreendimentos e Participações S.A.

A Companhia tem como objeto social: (a) a exploração de empreendimentos imobiliários e administração por conta própria de bens móveis; e (b) a participação em outros sociedade civis ou comerciais como sócia, acionista ou quotista (holding).

Em novembro de 2021, a Companhia adquiriu uma área de 1.065 m² localizada na Rua Pamplona, Bairro dos Jardins, Município de São Paulo. Sobre a área adquirida, será desenvolvido um empreendimento Triple A com finalidade mista. Do total de 10.517 m² de área locável prevista, 5.821 m² serão dedicados a escritórios, 538 m² a varejo e 299 m² a unidades residências.

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.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) 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.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 2 de fevereiro de 2024.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração do valor justo está incluída na nota explicativa:

- Nota explicativa 8 de estoques.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

6 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

6.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, cálculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos à vista.

6.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa e, contas a receber e a pagar, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) Ativos financeiros 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 Valor Justo por meio do Resultado:

- 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 desconhecido (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.

(ii) Ativos financeiros ao valor justo

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. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(iii) *Passivos financeiros ao custo amortizado*

Os outros passivos financeiros, incluem fornecedores 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.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

6.3 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

6.4 Estoques

A Companhia irá incorrer com custos de construção e demais custos inerentes a realização do projeto do empreendimento misto, ou seja, Comercial e Residencial e outros custos condicionais à emissão da escritura pública (vide Nota 8).

Os estoques são demonstradas pelo custo menos qualquer provisão para perda acumulada que irão incorrer. O custo representa o custo histórico de aquisição.

6.5 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à 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 quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de alienação e o seu valor em uso.

6.6 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados no passivo circulante.

6.7 Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados no circulante, se forem pagos em até um ano.

6.8 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis, previdenciárias e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver 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.

6.9 Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias 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.

Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Portanto, não apurou encargos de imposto de renda e contribuição social. Devido a não ter histórico de lucros, a Administração não reconheceu os tributos diferidos sobre esse prejuízo e base negativa.

6.10 Classificação dos instrumentos financeiros

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

6.11 Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos bancários	2.216	145
	<u>2.216</u>	<u>145</u>

8 Estoques

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Estoque em andamento	53.481	27.592
Terreno	63.030	63.030
	<u>116.511</u>	<u>90.622</u>

Conforme apresentado na Nota 1 - Contexto operacional, a Companhia, irá construir empreendimento um Edifício Misto, ou seja, Comercial e Residencial, todos os custos para desenvolvimento do empreendimento e outros custos, bem como, aqueles relacionados a obtenção das licenças junto aos órgãos competentes para o início das obras é de responsabilidade da Companhia

Em 2022, foram incorridos determinados custos de viabilização para a aquisição desse projeto no montante de R\$ 25.889 (R\$ 56.018 em 2022).

Divulgação do valor justo:

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus estoques em andamento ao custo histórico menos e perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo dos estoques em andamento é R\$ 116.511 (R\$ 90.622 em 2022), mantendo o valor de custo de aquisição, pois o bem continua em fase de construção.

9 Fornecedores

	2023	2022
Fornecedores	1.496	174
	<u>1.496</u>	<u>174</u>

10 Partes relacionadas

Durante o exercício, não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia de R\$ 97.572 (R\$ 71.962 em 2022) está dividido em 97.572.100 ações ordinárias, assim detidas:

Acionista	Quantidade de ações ON
HSI VI Real Estate – Fundo de Investimento em Participação Multiestratégia	97.572.099
HSI Participações Ltda.	<u>1</u>
	<u>97.572.100</u>

Em 01 de abril de 2023 e 14 de julho de 2023, a Administração deliberou pelo aumento de capital de R\$ 19.300 e R\$ 6.310 a serem integralizados por seu acionista HSI VI Real Estate – Fundo de Investimento em Participação Multiestratégia, integralizados em sua totalidade por meio da capitalização de créditos que está acionista detém em face a Companhia, a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

b. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Referem-se aos aportes efetuados pelos acionistas **HSI VI Real Estate – Fundo de Investimento em Participação Multiestratégia** e HSI Participações Ltda., conforme instrumento particular de contrato de adiantamento para futuro aumento de capital, assinados durante o exercício de 2023, que serão integralizados em ações da Companhia, e serão convertidos em quantidade fixas de cotas. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$ 20.922 (R\$ 19.300 em 2022).

12 Despesas gerais e administrativas

	2023	2022
Consultoria Empresarial (i)	(509)	(442)
Consultoria e serviços terceirizados (ii)	(87)	(220)
Serviços de informática	(11)	(6)
Outras despesas	(5)	(5)
	<u>(612)</u>	<u>(673)</u>

- (i) Serviço de Arquitetura terceirizada para prestar consultoria durante o projeto.
- (ii) Todos os serviços terceirizados relacionados ao administrativo, como serviços contábeis, auditoria, informática e advocatícios.

13 Instrumentos Financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

b. Hierarquia de valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Demonstramos abaixo os valores justos dos ativos e passivos financeiros, os quais estão todos classificados no “Nível 2” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis:

Caixa e equivalente de caixa (Nota 7)

c. Instrumentos financeiro por categoria

	<u>2022</u>	<u>2022</u>	
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalente de caixa	2.216	145	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros:			
Fornecedores	1.496	174	Custo amortizado

(iii) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(iv) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

14 Gerenciamento de riscos financeiros

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

(i) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Taxa de juros média efetiva ponderada	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 3 anos	Total
Em 31 de Dezembro de 2023					
Fornecedores	-	1.496	-	-	1.496
Em 31 de Dezembro de 2022					
Fornecedores	-	174	-	-	174

(ii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de

seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Com relação a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. A Administração entende estar minimamente exposta a este risco devido a fase pré-operacional da companhia.

(iii) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

a. Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	2023	2022
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	<u>2.216</u>	<u>145</u>
Passivos financeiros		
Fornecedores	<u>(1.496)</u>	<u>(174)</u>
Ativos e passivos financeiros, líquidos	<u>720</u>	<u>(29)</u>

b. Risco operacional

A Companhia realizou uma análise em seus ativos, com objetivo de verificar o risco operacional e em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não identificamos nenhum apontamento. Adicionalmente, conforme informado na Nota 1, a Companhia conta com recursos de seus investidores para desenvolver e operar os seus negócios.

15 Provisões, ativos e passivos contingentes

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhuma provisão a ser registrada e/ou ativo ou passivo contingente a ser divulgado em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Bruno Sampaio Greve	IRKO BPS ASSESSORIA CONTÁBIL
	LTDA.
Diretoria	CNPJ 46.893.334/0001-32
	Pier Paolo Atti
	Contador CRC SP-154001/O-0
	* * *