

Brasil Student Housing Empreendimento e Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório do auditor independente em
31 de dezembro de 2023

Ref.: Relatório nº 245K5-010-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Grant Thornton Auditoria e
Consultoria Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da
Brasil Student Housing Empreendimento e Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasil Student Housing Empreendimento e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais 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 materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Brasil Student Housing Empreendimento e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023 o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração 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.

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 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, independente 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 obtivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 individuais e consolidadas 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 as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócios 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 planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de maio de 2024

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-034.766/O-0



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.a	24.177	13.583	24.608	16.949
Contas a receber	5	25	-	44	837
Outros créditos	-	-	225	40	482
Impostos a recuperar	-	747	262	1.231	667
Total do ativo circulante		24.949	14.070	25.923	18.935
Ativo não circulante					
Caixa restrito	4.b	-	-	2.633	1.011
Aplicações financeiras	4.c	39.791	42.816	39.791	42.816
Partes relacionadas	6	4.222	5.623	-	-
Propriedades para investimento	7	4.736	4.736	166.558	148.818
Investimentos	8	106.243	84.006	-	-
Imobilizado	9	168	966	3.272	990
Intangível	10	2.401	3.284	2.401	3.348
Total do ativo não circulante		157.561	141.431	214.655	196.983
Total do ativo		182.510	155.501	240.578	215.918

As notas explicativas da Administração são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	3.788	136
Fornecedores	12	124	878	297	1.600
Obrigações fiscais e trabalhistas	-	30	307	66	642
Partes relacionadas	6	-	13	-	13
Outras contas a pagar	13	-	3	2.007	9.344
Arrendamento	14	-	240	-	240
Total do passivo circulante		154	1.441	6.158	11.975
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	51.334	50.000
Arrendamento	14	-	503	-	503
Outros Créditos	-	437	-	1.167	766
Provisão para perdas em investimento	7	-	883	-	-
Total do passivo não circulante		437	1.386	52.501	51.269
Patrimônio líquido					
Capital social	16.a	207.058	165.295	207.058	165.295
Prejuízos acumulados		(25.139)	(12.621)	(25.139)	(12.621)
Total do patrimônio líquido		181.919	152.674	181.919	152.674
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido consolidado		181.919	152.674	181.919	152.674
Total do passivo e do patrimônio líquido		182.510	155.501	240.578	215.918

As notas explicativas da Administração são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado individual e consolidado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	17	746	1.239	1.609	4.995
Custo dos serviços prestados	18	(2.423)	(4.958)	(2.900)	(7.308)
Resultado operacional bruto		(1.677)	(3.719)	(1.291)	(2.313)
Despesas gerais e administrativas	19	(5.277)	(6.459)	(6.209)	(9.073)
Despesas comerciais	20	(39)	(79)	(75)	(434)
Outras despesas/receitas operacionais		443	57	(7.562)	(464)
Equivalência patrimonial	7	(2.180)	(2.148)	-	-
Resultado antes do resultado financeiro		(8.730)	(12.348)	(15.137)	(12.284)
Despesas financeiras	21	(6.284)	(847)	(68)	(885)
Receitas financeiras	21	2.496	709	2.746	1.055
Resultado antes dos impostos		(12.518)	(12.486)	(12.459)	(12.114)
Imposto de renda e contribuição social	22	-	-	(59)	(372)
Prejuízo antes da participação de não controladores		(12.518)	(12.486)	(12.518)	(12.486)
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	-
Prejuízo do exercício - controladores		(12.518)	(12.486)	(12.518)	(12.486)
Prejuízo por ação atribuído aos acionistas					
Da companhia (Expresso em R\$ por ação)					
Básico	16	(0,0569)	(0,0567)		

As notas explicativas da Administração são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo do exercício	(12.518)	(12.486)	(12.518)	(12.486)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	(12.518)	(12.486)	(12.518)	(12.486)
Prejuízo atribuído aos controladores	(12.518)	(12.486)	(12.518)	(12.486)
Prejuízo atribuído aos não-controladores	-	-	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Capital a integralizar	Prejuízos acumulados	Subtotal	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		231.909	(130.614)	(135)	101.160	(3)	101.157
Integralização de capital social	16.b	-	64.000	-	64.000	-	64.000
Cessão de ações de não controladores	-	-	-	-	-	3	3
Prejuízo do exercício	-	-	-	(12.486)	(12.486)	-	(12.486)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		231.909	(66.614)	(12.621)	152.674	-	152.674
Integralização de capital social	16.b	-	41.763	-	41.763	-	41.763
Redução de capital subscrito	16.c	(24.851)	24.851	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(12.518)	(12.518)	-	(12.518)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		207.058	-	(25.139)	181.919	-	181.919

As notas explicativas da Administração são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Resultado antes dos impostos	(12.518)	(12.486)	(12.459)	(12.114)
Depreciações e amortizações	1.018	1.401	1.092	1.516
Resultado de equivalência patrimonial	2.180	2.148	-	-
Resultado de SCPs	(346)	(63)	(346)	(63)
Outros resultados de investimentos	-	7	-	7
Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	36	64	36	64
Resultado fundo de investimento	6.276	703	6.276	703
Baixa propriedade para investimento	-	-	1.480	524
Baixas ativo imobilizado e intangível	693	-	693	-
Resultado incorporação	-	(54)	-	-
Variação de ativos e passivos operacionais				
Contas a receber	(25)	-	793	2.106
Outros créditos	225	(87)	442	(162)
Impostos a recuperar	(485)	(130)	(564)	(139)
Fornecedores	(754)	(170)	(1.303)	(947)
Obrigações fiscais e trabalhistas	(277)	(113)	(576)	(337)
Outras contas a pagar	(3)	(795)	(7.337)	(1.510)
Adiantamento de clientes	437	-	401	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(59)	(897)
Caixa consumido nas atividades operacionais	(3.543)	(9.575)	(11.431)	(11.249)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação caixa restrito	-	-	(1.622)	(759)
Aplicações financeiras	(3.251)	(5.296)	(3.251)	(5.296)
Dividendos recebidos de investidas	1.500	3.500	-	-
Aporte de capital nas controladas	(26.800)	(9.217)	-	-
Redução de capital nas controladas	-	-	-	-
Aquisição participação societária em controladas	-	(33.600)	-	(33.600)
Efeito líquido de compra de investimento	-	-	-	4.604
Dividendos pagos SCPs	346	63	346	63
Aquisição de imobilizado	(30)	(64)	(3.120)	(64)
Aquisição de intangível	-	(1.601)	-	(1.741)
Aquisição propriedades para investimento	-	(286)	(19.234)	(7.490)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(28.235)	(46.501)	(26.881)	(44.283)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	5.000	-
Pagamento de arrendamento mercantil	(779)	(287)	(779)	(287)
Aumento de capital social	41.763	64.000	41.763	64.000
Partes relacionadas - ativo	1.401	132	(13)	(102)
Partes relacionadas - passivo	(13)	-	-	-
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos	42.372	63.845	45.971	63.611
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	10.594	7.769	7.659	8.079
No início do exercício	13.583	5.814	16.949	8.870
No final do exercício	24.177	13.583	24.608	16.949
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	10.594	7.769	7.659	8.079

As notas explicativas da Administração são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A Brasil Student Housing Empreendimento e Participações S.A (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede localizada na Alameda Santo, 700 – 10ª andar – Sala 102 – Jardim Paulista na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Companhia e suas controladas listadas na Nota Explicativa nº 8.b.

A Companhia tem como objeto social o investimento e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e a prestação de serviços de administração em incorporação, operação de ativos.

Plano de liquidez e fluxo de caixa da Companhia

Atualmente a Companhia apresenta uma estrutura de capital apropriada, com nível adequado de alavancagem financeira, capital social totalmente integralizado e volume de recursos em caixa expressivos. Além disso, Companhia encontra-se em fase de conclusão dos investimentos realizados, sendo esperado para o próximo exercício o início do ingresso de recursos oriundos da operação e/ou alienação dos empreendimentos, bem como a redução/término da necessidade de capital para realização de novos investimentos,

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais ou consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem os princípios previstos na legislação societária brasileira e compreendem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico como base de valor, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais políticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em trocas de ativos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem análise do risco de crédito para determinação da provisão para perdas esperadas de crédito, vida útil do imobilizado e intangível, depreciação das benfeitorias dos imóveis registrados como propriedades para investimento e realização de Imposto diferido assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia e suas controladas revisam suas estimativas e premissas anualmente.

2.2. Autorização para emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (que incluem todas as informações relevantes correspondentes às utilizadas na gestão da Companhia) foram aprovadas e autorizadas para emissão pela diretoria da Companhia em 21 de maio de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetem os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base. As estimativas e 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.

Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

2.4. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.5. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia, quando as obrigações de desempenho são cumpridas e quando possa ser mensurada de forma confiável.

A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

2.6. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes adiante têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 8.b. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 todas os investimentos da Companhia eram em controladas.

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras:

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem o vencimento de curto prazo; por exemplo três meses ou menos, a contar da data de contratação.

3.2. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras da companhia são reconhecidas a valor justo por meio do resultado. |

Nesta categoria a Companhia classifica, principalmente, CDBs, Fundo de Investimento de Baixo Risco (composição de títulos do Tesouro Nacional atrelados à Taxa Selic) e Fundo de Investimentos em Participações (FIP).

3.3. Contas a receber de clientes

O contas a receber de clientes correspondem a valores derivados da prestação de serviço no curso normal das atividades da Companhia e estão registrados pelo valor da contraprestação a ser recebida. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante, caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

A avaliação da existência de *impairment* é baseada na análise individualizada dos clientes em atraso, considerando a sua capacidade de pagamento.

3.4. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

	31/12/2023	31/12/2022
Instalações	10 anos	10 anos
Computadores e periféricos	05 anos	05 anos
Equipamentos de informática	05 anos	05 anos
Máquinas e equipamentos	10 anos	10 anos
Direito de uso	(a)	(a)

(a) A depreciação do direito de uso é calculada pelo prazo contratual de utilização, conforme os contratos realizados pela Companhia que em média é de cinco anos.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

3.5. Intangível

Reconhecimento e mensuração

Ativos intangíveis que são adquiridos pela Companhia e são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas dos intangíveis são as seguintes:

	31/12/2023	31/12/2022
Marcas e patentes (i)	(a)	(a)
Direito de uso de software	05 anos	05 anos
Projeto em desenvolvimento (ii)	05 anos	05 anos

- (i)** Projeto em desenvolvimento refere-se ao aplicativo para atendimento ao cliente e software de gestão de contratos dos ativos sob gestão da Companhia; e
- (ii)** Gastos relacionados ao registro da marca são amortizados de acordo com o prazo de duração do direito de uso definido pelo INPI (Instituto Nacional da Propriedade Industrial).

Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

3.6. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mantidas a valor de custo. As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

3.7. Fornecedores

Os passivos com fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano e, caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

3.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão 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 incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.9. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo estas evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foram identificados itens com evidência de *impairment* e, portanto, nenhuma perda foi reconhecida.

3.10. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para saldar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando a Companhia espera que parte ou toda provisão possa ser reembolsada, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando a expectativa de reembolso é praticamente certa.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável 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.

3.11. Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social correntes

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido.

O imposto de renda (alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$240) e a contribuição social sobre o lucro líquido (alíquota de 9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente totalizam 34%.

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Impostos e contribuições com recolhimento diferido

Nas atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a Cofins de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário.

3.12. Receita e despesa operacional

As receitas de fee de administração de incorporação são reconhecidas no resultado pelo regime de competência, no momento da prestação do serviço, bem como as receitas dos serviços e taxa de administração de contratos.

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, abatimentos, descontos comerciais, e/ou bonificações concedidos ao cliente e outras deduções similares. As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência.

3.13. Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre fundos investidos, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado por meio do método dos juros efetivos.

3.14. Despesas financeiras

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e atualização monetária das cédulas de crédito bancário, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas nos ativos financeiros.

3.15. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento CPC 03 [R2] – Demonstração dos fluxos de caixa.

3.16. Ativos e passivos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: **(i)** ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA); **(ii)** custo amortizado; e **(iii)** ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). A classificação é feita com base tanto no modelo de negócios da entidade, para o gerenciamento do ativo financeiro, quanto nas características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado abrangente

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo por meio do resultado abrangente caso ele satisfaça ao critério de “somente P&J”, ou seja, fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros em aberto, e que seja mantido em um modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pela obtenção de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda do ativo financeiro.

Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes”.

Custo amortizado

São ativos mantidos dentro do modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e em termos contratuais derem origem a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto (critério de “somente P&J”). O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos no resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria.

O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado.

Custo amortizado

São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado usando-se o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros são por padrão mensurados ao custo amortizado, exceto: **(i)** contratos de garantia financeira; **(ii)** compromissos de ceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado; **(iii)** passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para o desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável. Um passivo financeiro será mensurado ao valor justo por meio do resultado quando eliminar e/ou reduzir de forma significativa o descasamento contábil ou se o grupo do passivo for gerenciado ao valor justo.

3.17. Resultados por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido/(prejuízo) do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade de ações emitidas no encerramento do exercício.

3.18. Arrendamento mercantil

O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários – arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

3.19. Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso a Companhia tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

3.20. Sociedade em contas de participação (“SCP”)

A Companhia possui acordos de parceria com proprietários de unidades em empreendimentos imobiliários. Os parceiros e o sócio ostensivo aportam suas unidades na SCP e participam dos resultados do empreendimento conforme a proporção de áreas aportadas na sociedade. As distribuições são liquidadas mensalmente conforme resultados apurados. Nesses acordos, a Companhia figura como sócia participante, sendo que o responsável legal pelos riscos e obrigações dos contratos de aluguéis, nas respectivas unidades do empreendimento imobiliário é o sócio ostensivo, conforme previsto no Código Civil. Todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

3.21. Novas normas e interpretações aplicáveis às demonstrações contábeis

a) Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro

A partir de 1o de janeiro de 2023, as alterações fornecem esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, de forma à aplicação correta da norma. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o lucro

A partir de 1º de janeiro de 2023, as alterações buscam limitar a abrangência do escopo da Isenção de Reconhecimento Inicial ("IRI") de modo que a IRI não seja mais aplicável às transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias. Assim, um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido deverão ser reconhecidos para as diferenças temporárias geradas no momento do reconhecimento inicial de um arrendamento ou uma provisão de passivo para desmontagem e remoção dos equipamentos arrendados.

A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

b) Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

IAS 1/CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis

A partir de 1º de janeiro de 2024, as alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações contábeis e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também tratam que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio, os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

A Companhia até o momento não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

Alterações à IAS 7, CPC 03 (R2) e à IFRS 7/ CPC 40 (R1)

A partir de 1º de janeiro de 2024, referente à Acordos de Financiamento de Fornecedores.

Alterações IFRS 16, CPC 06

Passivo de Arrendamento Mercantil Sales and Leaseback - A partir de 1º de janeiro de 2024.

Alterações IAS 21/ CPC 02 (R3)

Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis – Implementação em 2025.

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações contábeis.

Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Conta corrente bancária	376	8	426	587
Aplicações financeira (i)	23.801	13.575	24.182	16.362
Total	24.177	13.583	24.608	16.949

(i) As aplicações financeiras são de curto prazo, alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Esses investimentos financeiros são mantidos em aplicações de renda fixa, com rentabilidade de 90% a 100% do CDI.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fundo de reserva (i)	-	-	2.633	1.011
Total	-	-	2.633	1.011

(i) O financiamento da controlada Share Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda. prevê a retenção, em cada desembolso trimestral, de três parcelas mensais estimadas da remuneração do saldo devedor, após o período de carência, serão acrescidas, uma parcela mensal de amortização. A aplicação é mantida pela securitizadora e serve como reserva de liquidez da operação.

c) Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras (ii)	39.791	42.816	39.791	42.816
Total	39.791	42.816	39.791	42.816

(ii) O montante de R\$ 39.791 em 31 de dezembro de 2023 na controladora e no consolidado refere-se ao investimento no Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multi Estratégia ("FIP Share"). O saldo em 31 de dezembro de 2023 representa o valor justo da aplicação financeira, no exercício aplicação gerou uma despesa de R\$ 6.276 reconhecido como despesa financeira no resultado da Companhia, no exercício findo de 31 de dezembro de 2022 a aplicação gerou uma despesa financeira de R\$ 703.

O FIP Share investe em sociedades com o objetivo de desenvolver e arrendar unidades imobiliárias residenciais estudantis. O administrador do Fundo é o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A., enquanto a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. O Fundo possui duração de 6 anos e é destinado para investidores qualificados. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tem por finalidade a obtenção de ganhos mediante a valorização dos ativos que compõem a sua carteira, formada por títulos e valores mobiliários das companhias investidas, para posterior alienação durante o prazo de duração.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes	-	-	19	864
Perdas esperadas de crédito	-	-	-	(27)
Outras contas a receber	25	-	25	-
Total	25	-	44	837

A perspectiva de realização dos recebíveis da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é dada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	25	-	44	837
De 0 a 30 dias	25	-	25	-
De 181 a 360 dias	-	-	19	27
Total	25	-	44	864

6. Partes relacionadas

A Companhia e suas controladas celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras para futuro aumento de capital (AFAC). Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Ativo	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Share Student Living Operadora Ltda.	-	1.636
Share Student Living Desenvolvedora Ltda.	-	9
Share Serviços II Ltda.	-	2
BSH-1 Administração de bens Ltda.	-	3
BSH-3 Administração de bens Ltda.	43	636
BSH-5 Administração de bens Ltda.	-	2
BSH-6 Administração de bens Ltda.	7	438
BSH-7 Administração de bens Ltda.	-	18
BSH-8 Administração de bens Ltda.	-	3
BSH-9 Administração de bens Ltda.	-	8
BSH-10 Administração de bens Ltda.	-	3
BSH-11 Administração de bens Ltda.	-	3
BSH-12 Administração de bens Ltda.	-	3
BSH-13 Administração de bens Ltda.	63	1.141
BSH-14 Administração de bens Ltda.	-	3
BSH-15 Administração de bens Ltda.	-	3
Share Vila Madalena Empreendimentos SPE Ltda.	-	1.254
Share Vila Clementino II Empreendimentos SPE Ltda.	47	458
Share Artur de Azevedo	4.062	
Total	4.222	5.623

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Outras partes relacionadas	-	13	-	13
Total	-	13	-	13

Remuneração da administração

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos Administradores no consolidado foi respectivamente de R\$ 998 (R\$ 1.029 em 2022).

Garantias partes relacionadas

A controladora é avalista em instrumento de contragarantia prestada pela Controlada BSH13 Administração de Bens Ltda. em favor do Bradesco. O instrumento tem como origem a Fiança Bancária emitida pelo respectivo banco para garantir a execução das obrigações da controlada junto a prefeitura de Campinas no âmbito do Termo de Acordo e Compromisso (TAC) referente a aprovação do projeto Share Campinas.

A Controladora é avalista também no financiamento tomado para construção do empreendimento pela sua controlada Share Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda.

A Companhia não presta nenhuma garantia a seus acionistas ou outras partes relacionadas que não suas Controladas.

Outras partes relacionadas

Em junho de 2022, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de quotas com a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. para aquisição da totalidade das quotas da MTR-33 Administração de Bens Ltda. pelo valor de R\$ 235. Após a aquisição da empresa, foi realizada a alteração da razão social para Share Vila Madalena Empreendimentos SPE Ltda.

Além das operações citadas acima, até junho de 2023 os membros da administração da Companhia eram também membros da administração de empresas que eram contratantes dos serviços de gerenciamento, administração e incorporação com a Share Student Living Operadora Ltda e Share Student Living Desenvolvedora Ltda., empresas essas controladas pela Companhia. A receita oriunda desses contratos em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 966 (R\$ 4.061 em 2022).

7. Propriedades para investimento

A propriedade mantida para auferir aluguel são registradas como propriedade para investimento.

A mensuração das propriedades para investimento é realizada pelo valor de custo que é periodicamente revisado pela Companhia para determinação se há evidência de perda em relação ao valor de mercado.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos	-	-	65.078	63.540
Terrenos - permuta física	-	-	-	766
Adiantamento aquisição terrenos	-	-	-	1.570
Aquisição unidades para investimento (i)	4.736	4.736	4.736	4.736
Gastos projetos e incorporação	-	-	96.744	78.206
Total	4.736	4.736	166.558	148.818

- (i) Aquisição de permuta física dos projetos Share Butantã Empreendimentos SPE Ltda. e Share Perdizes Empreendimentos SPE Ltda. Após as entregas das unidades a Companhia participará dos resultados gerados pelas operações dos ativos.

A movimentação nas propriedades para investimento pode ser demonstrada, como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	4.450	52.599
Gasto despesas taxas aquisição de unidades	286	286
Adiantamento aquisição terreno	-	1.161
Gastos projetos, obra e incorporação	-	6.043
Baixa propriedade investimento (i)	-	(524)
Adições terrenos, projetos e outros na aquisição empresas	-	89.253
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.736	148.818
Adições terrenos e outros custos relacionados	-	456
Gastos projetos, obra e incorporação	-	18.764
Baixa propriedade investimento (i)	-	(1.480)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	4.736	166.558

- (i) Em 2023 foram registradas no exercício baixas por perda na propriedade de investimento no montante de R\$ 1.480 e em dezembro de 2022 R\$ 524. As baixas ocorreram, pois, a Companhia decidiu não dar prosseguimento a projetos que estavam em estudo, entre eles Porto Alegre, Liberdade, Curitiba, Rio de Janeiro e São Paulo. As baixas não afetaram o fluxo de caixa da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

8. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participação em controladas	106.243	84.006	-	-
Total	106.243	84.006	-	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)

b) Principais informações das participações societárias diretas e composição dos investimentos

Investida	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Share Student Living Operadora Ltda.	100	100	326	1.117	7	1.953	319	(836)	(510)	(1.934)	319	(836)	(519)	(1.934)
Share Student Living Desenvolvedora Ltda.	100	100	574	1.994	-	49	574	1.945	128	316	574	1.945	128	316
Share Serviços II Ltda. (i)	-	100	-	-	-	1	-	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)	-
BSH-1 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	-	-	3	-	(3)	(1)	(135)	-	(3)	(1)	(135)
BSH-3 Administração de Bens Ltda.	100	100	15.279	14.994	46	644	15.234	14.350	(11)	(72)	15.234	14.350	(11)	(72)
BSH-4 Administração de Bens Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	-	-	(14)
BSH-5 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	-	-	2	-	(2)	(1)	(1)	-	(2)	(1)	(1)
BSH-6 Administração de Bens Ltda.	100	100	7.431	7.432	8	438	7.423	6.994	4	(35)	7.423	6.994	(4)	(35)
BSH-7 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	32	-	19	-	13	(35)	(29)	-	13	(35)	(29)
BSH-8 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	-	-	3	-	(3)	(2)	(3)	-	(3)	(2)	(3)
BSH-9 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	-	-	23	-	(23)	(6)	(355)	-	(23)	(6)	(355)
BSH-10 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	-	-	3	-	(3)	(1)	(3)	-	(3)	(1)	(3)
BSH-11 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	-	-	3	-	(3)	(1)	(17)	-	(3)	(1)	(17)
BSH-12 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	-	-	3	-	(3)	-	(3)	-	(3)	-	(3)
BSH-13 Administração de Bens Ltda.	100	100	14.238	14.007	63	1.154	14.175	12.853	(8)	(55)	14.175	12.853	(8)	(55)
BSH-14 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	-	-	3	-	(3)	-	(3)	-	(3)	-	(3)
BSH-15 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	-	-	3	-	(3)	(2)	(3)	-	(3)	(2)	(3)
Share Vila Clementino II Empreendimentos SPE Ltda.	100	100	15.486	15.428	776	1.240	14.710	14.188	(32)	131	14.710	14.188	(32)	131
Share Vila Madalena Empreendimentos SPE Ltda. (i)	-	100	-	1.485	-	1.255	-	230	(1.692)	(2)	-	230	(1.692)	(2)
Share Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda.	100	100	113.067	91.549	61.267	60.124	51.800	31.425	-	69	51.800	31.425	-	69
Total	-	-	166.401	148.038	62.167	66.923	104.235	81.115	(2.180)	(2.148)	104.235	81.115	(2.180)	(2.148)
Provisão com perdas em investimentos:			-	-	-	-	-	-	-	-	-	883	-	-
Valor justo dos ativos e passivos adquiridos			-	-	-	-	-	-	-	-	2.008	2.008	-	-
Total em investimentos			166.401	148.038	62.167	66.923	104.235	2.033	(2.180)	(2.148)	106.243	84.006	(2.180)	(2.148)

(i) Controladas extintas no exercício de 2023.

c) Movimentação dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo em 1º de janeiro	84.006	5.735
Integralizações	26.800	9.217
Integralizações via AFAC	-	43.871
Dividendos recebidos	(1.500)	(3.500)
Aquisição de investimentos (i)	-	33.600
Reclassificação da provisão para perda em investimentos	(883)	(2.816)
Equivalência patrimonial	(2.180)	(2.148)
Outros resultados com investimentos	-	47
Total	106.243	84.006

(i) Em junho de 2022 a Companhia adquiriu a Share Vila Madalena Empreendimentos SPE Ltda. pelo montante de R\$ 235 e em dezembro de 2022 realizou a aquisição da Share Artur de Azevedo por R\$ 33.364.

9. Imobilizado

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Instalações	-	21	-	21
Computadores e periféricos	157	242	169	262
Equipamentos de informática	11	17	14	21
Máquinas e equipamentos	-	1	1.644	1
Direito de uso - aluguel	-	685	-	685
Móveis e utensílios	-	-	1.445	-
Total	168	966	3.272	990

A movimentação do imobilizado pode ser demonstrada, como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	966	990
Adições	30	3.120
Baixa	(583)	(583)
Depreciação	245	255
Saldo em 31 de dezembro de 2023	168	3.272

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.545	1.578
Adições	64	64
Depreciação	(643)	(652)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	966	990

10. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Marcas e patentes	-	55	-	55
Direito de uso de software	2.328	3.102	2.328	3.166
Projeto em desenvolvimento (i)	73	127	73	127
Total	2.401	3.284	2.401	3.348

(i) Projeto em desenvolvimento refere-se à aplicativo para atendimento ao cliente e software de gestão de contratos dos ativos sob gestão da Companhia.

A movimentação do intangível pode ser demonstrada, como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.284	3.348
Baixa	(110)	(110)
Amortização	(773)	(837)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.401	2.401

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.441	2.472
Adições	1.601	1.741
Amortização	(758)	(865)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.284	3.348

11. Empréstimos e financiamentos

A Share Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda., empresa adquirida pela Companhia no exercício de 2022, detinha no seu balanço patrimonial saldos a pagar referente a cédula de crédito bancário para construção de empreendimento imobiliário captados em moeda corrente, vencendo a última parcela em 2031.

Modalidade	Taxa de juros a.a.	Vencimento	2023	2022
CCB (i)	CDI+3,0%	2031	55.122	50.136
Total			55.122	50.136
Circulante			3.788	136
Não circulante			51.334	50.000

(i) As operações apresentam taxa contratada de CDI + 3,5% ao ano até a conclusão da obra e taxa de CDI + 3% ao ano após o habite-se do empreendimento, obtido em 26 de setembro de 2023. A CCB possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel alocado como propriedade para investimento, vide Nota Explicativa nº 6.

A cédula de crédito bancário contraídos pela Companhia possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)

A movimentação dos financiamentos está demonstrada a seguir:

	Consolidado 2022
Saldo no início do exercício	-
Saldo recebido aquisição Artur de Azevedo Principal (i)	50.000
Saldo recebido aquisição juros e custo de captação (i)	(445)
Juros e atualizações monetárias incorridos	649
Juros e atualizações monetárias pagos	(681)
Custo Captação	613
Saldo no encerramento do exercício 2022	50.136
Captações	5.000
Juros e atualizações monetárias incorridos	8.427
Juros e atualizações monetárias pagos	(8.441)
Saldo no encerramento do exercício 2023	55.122

(i) A Share Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda. foi adquirida pela Companhia em dezembro de 2022.

Os juros incorridos e custo de captação no período estão sendo capitalizados às propriedades para investimento, pois é atribuído a construção de um ativo qualificável.

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores de serviços	124	874	297	1.538
Fornecedores de materiais	-	4	-	62
Total	124	878	297	1.600

A conta de fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios.

13. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contas a pagar aquisição empresas (i) (ii)	-	-	2.007	9.321
IPTU, Condomínio e contas a pagar	-	3	-	23
Total	-	3	2.007	9.344

(i) A Share Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda., empresa adquirida pela Companhia no exercício de 2022, detinha no seu balanço patrimonial valores a pagar referente a contrato de compra e venda de quotas sociais de empresa adquirida da Even Construtora e Incorporadora S.A. e Evenpar Participações Societárias Ltda. O contrato total de compra e venda de cotas foi de R\$ 52.534, os pagamentos periodicamente conforme estipulado em contrato e o saldo remanescente é corrigido pelo índice INCC-DI/FGV do período.**(ii)** Os valores de atualização monetária são atribuídos a propriedade de investimento da Share Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda, visto que essa aquisição da participação societária é parte integrante dos investimentos relacionados a construção do empreendimento.

14. Arrendamento

A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente pelo custo e subsequentemente pelo custo menos qualquer depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável.

O passivo do arrendamento é mensurado inicialmente pelo valor presente dos pagamentos de arrendamento que não foram pagos na data de início, descontados usando a taxa de juros implícita no arrendamento ou, quando essa taxa não pode ser determinada imediatamente, geralmente, a taxa média dos empréstimos como taxa de desconto.

A taxa média desconto vigente e utilizada para o cálculo do valor presente com arrendamento mercantil dos ativos identificados e, conseqüentemente, para apropriação mensal dos juros financeiros, foi de 7,44%.

O detalhamento da composição dos saldos do arrendamento mercantil, a contabilização dos saldos iniciais, bem como sua movimentação estão demonstrados no quadro a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Ativo		
Imobilizado - direito de uso	-	685
Passivo		
Arrendamento - passivo circulante	-	240
Arrendamento - passivo não circulante	-	503

Direito de uso do ativo de arrendamentos

Ativo controlado	Prazo de vigência contratos	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil	
				Posição em 31/12/2023	Posição em 31/12/2022
Imóveis (i)	05 anos	-	-	-	685
Total		-	-	-	685

(i) Contrato de locação do escritório sede da Companhia localizado no Edifício Trianon Corporate

A movimentação nos períodos, segue conforme a seguir:

Arrendamento mercantil

Saldo no final do exercício em 31 de dezembro de 2021	966
Pagamentos arrendamento	(287)
Juros apropriados no exercício	64
Saldo no final do exercício em 31 de dezembro de 2022	743
Pagamentos arrendamento (i)	(779)
Juros apropriados no exercício (i)	36
Saldo no final do exercício em 31 de dezembro de 2023	-

(i) Encerramento de contrato de aluguel.

15. Provisão para demandas judiciais

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável 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.

Se registradas, as provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A administração, julgou que não há processos com probabilidade provável de dispêndios futuros para constituição de uma provisão. Também não há processos com prognóstico de perda possível a serem divulgados.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito é de R\$ 207.058 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 231.909 em 2022) representado por 220.055.076 (220.055.076 em 2022) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, não restando nenhum saldo a integralizar em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 66.614 em 2022).

Acionistas	Participação			Capital Integralizado	
	2023	Quantidade de ações	2022	2023	2022
Fabricio Mitre	-	-	7,04%	-	17.304
Pedro Barros Mercadante Oliva	2,06%	4.536.830	2,50%	-	-
BSH Partners Participações Ltda.	-	-	11,38%	-	2.291
Star Share Participações Ltda.	-	-	29,08%	-	-
RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	96,21%	211.718.741	50,00%	206.636	145.700
Ewerton Camarano	0,87%	1.916.507	-	213	-
Lucas Saad	0,33%	722.257	-	80	-
Luiz Possetti	0,53%	1.160.741	-	129	-
Total	100,00%	220.055.076	100,00%	207.058	165.295

b) Integralizações

(i) Em 18 de fevereiro de 2022, o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ 10.000 no capital social da Companhia;

(ii) Em 28 de junho de 2022, o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ 6.000 no capital social da Companhia;

(iii) Em 28 de novembro de 2022, o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ 42.000 no capital social da Companhia;

(iv) Em 24 de fevereiro de 2023 o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ 3.000 no capital social da Companhia;

(v) Em 08 de março de 2023 o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ 7.000 no capital social da Companhia;

(vi) Em 17 de abril de 2023 o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ 2.780 no capital social da Companhia;

(vii) Em 02 de maio de 2023 o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ 10.000 no capital social da Companhia;

(viii) Em 29 de maio de 2023 o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ 10.000 no capital social da Companhia; e

(ix) Em 27 de junho de 2023 o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ 8.983 no capital social da Companhia.

c) Redução

(i) Em 28 de abril de 2023 os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia subscrito e não integralizado, pelo acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, no valor de R\$ 24.850.

d) Reserva legal

A reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia apresentou prejuízos acumulados.

e) Destinação de lucros e políticas de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, 10% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia incorreu prejuízo.

f) Resultados por ação

O cálculo do resultado básico por ação, sobre o resultado dos exercícios em bases individual e consolidada, está demonstrado a seguir:

Básico/diluído (i)	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo do exercício	(12.518)	(12.486)
Ações em circulação	220.055.076	220.055.076
Resultado por ação/grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	(0,0569)	(0,0567)

17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de serviços	888	1.445	1.854	5.506
Receita imobiliária (i)	-	-	-	143
Impostos sobre as receitas	(142)	(206)	(244)	(654)
Total	746	1.239	1.609	4.995

(i) Refere-se a receita gerada pela diferença entre a área da permuta física prometida na Escritura de Confissão de Dívida e a área definida posteriormente para o permutante da Share Vila Clementino II Empreendimentos SPE Ltda.

18. Custo dos serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo com mão de obra (i)	(2.423)	(4.958)	(2.900)	(7.308)
Total	(2.423)	(4.958)	(2.900)	(7.308)

(i) Refere-se às despesas relacionadas a pessoal como salários, ordenados, férias, 13º salário, encargos sociais e benefícios de funcionários vinculados ao desenvolvimento das atividades da Companhia e controladas.

19. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Serviços de terceiros (i)	(3.813)	(2.933)	(4.486)	(4.922)
Serviços administrativos (ii)	(29)	(731)	(44)	(731)
Condomínios e IPTU	(77)	(50)	(77)	(50)
Locação de Software, equipamentos e assessoria TI	(464)	(959)	(633)	(1.270)
Despesas com viagens	(36)	(78)	(41)	(89)
Depreciação/amortização	(842)	(1.401)	(916)	(1.516)
Despesas projetos e prospecção terrenos	-	(128)	-	(305)
Outras despesas (iii)	(16)	(179)	(12)	(190)
Total	(5.277)	(6.459)	(6.209)	(9.073)

(i) Refere-se a contratação de serviços relacionados a assessorias jurídicas externas, consultoria de recursos humanos, T.I, financeiro, elaboração de projetos e estudos de engenharia e licenciamento, auditoria e outros.

(ii) Refere-se a despesa de contrato firmado com a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para prestação de serviços administrativos de backoffice operacionais.

(iii) Refere-se às despesas tais como água, energia, telefone, internet, cartório, taxas, transporte, materiais diversos, eventos internos, manutenção e outros.

20. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Comunicações e assessoria de imprensa	(39)	(77)	(73)	(77)
Despesas com marketing	-	(2)	-	(357)
Outras despesas comerciais	-	-	(2)	-
Total	(39)	(79)	(75)	(434)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Rendimento sobre aplicações financeiras	2.486	709	2.736	1.055
Outras receitas financeiras	10	-	10	-
Total	2.496	709	2.746	1.055
Despesas financeiras				
Resultado negativo com fundo de investimento	(6.276)	(703)	-	(703)
Outras despesas financeiras	(8)	(144)	(68)	(182)
Total	(6.284)	(847)	(68)	(885)
Resultado financeiro	(3.788)	(138)	2.678	170

22. Imposto de renda e contribuição social

No exercício de 2022 e 2023 a Controladora optou pelo regime fiscal do Lucro Real e durante o ano não apresentou base de cálculo para recolhimento de IRPJ e CSLL.

A conciliação das despesas calculadas pela aplicação das alíquotas fiscais nominais e das despesas de imposto de renda e contribuição social registradas no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, com base no regime de lucro presumido, são apresentados como segue:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Rendimento de aplicações financeiras	166	345
Receita de serviços (32%)	76	2.539
Receita Imobiliária (8% IRPJ e 12% CSLL)	-	143
(=) Base de cálculo IRPJ/CSLL	190	1.168
(x) Aplicação de alíquota do IRPJ/CSLL – 24%	(46)	(280)
Base do imposto de renda adicional – 10%	130	928
IRPJ Adicional	(13)	(92)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(59)	(372)

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem. Na tributação das receitas das empresas controladas pela Companhia, optantes pelo Lucro Presumido, é utilizado como base de cálculo para Pis, Cofins, IRPJ e CSLL o montante de recebimentos de clientes no período, conforme previsto em legislação fiscal específica, gerando dessa forma diferenças entre a base fiscal e a contábil dos impostos.

23. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

a) Gestão de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe a risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Companhia concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros para proteger certas exposições a risco. A tesouraria identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Companhia contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros.

i) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade destas taxas.

ii) Risco de crédito

A política de vendas da Companhia considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A diversificação de sua carteira de recebíveis, a seletividade de seus clientes, assim como o acompanhamento dos prazos de financiamento de vendas por segmento de negócios e limites individuais de posição são procedimentos adotados a fim de minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber. No que diz respeito às negociações financeiras e demais investimentos, a Companhia tem como política trabalhar com instituições de primeira linha.

iii) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, operações com partes relacionadas, adiantamentos diversos fornecedores e empréstimos.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é definido como sendo o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes envolvidas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Em 31 de dezembro de 2023, não havia diferenças significativas entre os valores contábeis e os de mercado para os instrumentos financeiros da Companhia. A Companhia não mantinha contratos de instrumentos financeiros derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2023.

A Companhia não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos, ou em quaisquer outros ativos de risco. Em 31 de dezembro de 2023, não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.

Análise de sensibilidade

Com a finalidade de atender aos requisitos da NBC TG 40 (R2) Instrumentos financeiros: Evidenciação, a Companhia apresenta a seguir a análise de sensibilidade de taxa de juros para as aplicações financeiras contratadas atreladas à variação do CDI e ao contrato de arrendamento atrelado ao IGP-M.

A análise de sensibilidade tem como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da empresa. Não obstante, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

As informações demonstradas no quadro, mensuram contextualmente o impacto no resultado da empresa em função da variação de cada risco destacado.

No quadro a seguir foi considerado o cenário dos indexadores utilizados pela Companhia, com a exposição aplicável da flutuação do CDI e IGP-M, baseado em análise do índice, para as aplicações financeiras, utilizando fundamentalmente os dados.

O cenário razoavelmente possível considera projeção de instituições financeiras de primeira linha, e que são utilizadas pela administração da Companhia na gestão financeira.

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI/Selic	5%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%

Indexador	Consolidado					
	Saldo em 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Aplicação financeira	24.182	1.209	1.814	2.418	3.023	3.627
Exposição		1.209	1.814	2.418	3.023	3.627

24. Benefícios a empregados

Em reunião de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 05 de outubro de 2021, foi aprovado a criação do Plano de Incentivo em Opções de Compra de Ações ("Plano") no limite de até 13.203.305 de ações para fazer frente ao disposto no plano.

O objetivo do Plano é permitir o recebimento de Ações pelos Participantes outorgados pelo Conselho de Administração, observadas certas condições, e foi estruturado considerando o atingimento futuro de metas individuais do participante ao longo do período ("vesting"), metas de performance da Companhia e prazos de permanência, sujeitos ainda as condições de mercado e a cotação da ação da Companhia a determinado preço alvo.

Em 31 de dezembro de 2023 havia um participante ativo no Plano com total de 1.650.414 opções outorgadas, sendo que no exercício não foi reconhecido pela Companhia despesas relacionadas ao Plano desse outorgado.

25. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade em R\$	31/12/2023	31/12/2022
Seguro D&O (a)	10.000	10.000
Seguro E&O (b)	-	10.000
Total	10.000	20.000

(a) Seguro de responsabilidade civil para executivos (D&O) – cobertura de custos de defesa em eventuais processos judiciais e câmaras de arbitragem;

(b) Seguro de Responsabilidade Civil Profissional (E&O) – cobertura para pagamento das despesas resultantes dos danos causados pelo profissional por erros na prestação de serviços da empresa.

As premissas de riscos, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

26. Eventos subsequentes

Em 21 de fevereiro de 2024, a Companhia realizou redução do capital social por meio da transferência aos acionistas da integralidade de suas cotas do fundo de investimento CIX Share Residencial para Renda Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("FIP Share"), com saldo no valor de R\$ 39.791 em 31 de dezembro de 2023.

* * *