

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**Flow City Brasil Participações S.A.**

31 de dezembro de 2023  
com Relatório do Auditor Independente

# Flow City Brasil Participações S.A.

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstrações dos resultados.....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	9

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Administradores e Acionistas da  
**Flow City Brasil Participações S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Flow City Brasil Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **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.

### **Ênfase**

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1 e 2.4.14, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós ou por outro auditor independente.

## **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM 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.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 26 de junho de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O



Leandro Dias F Silva  
Contador CRC SP-278005/O

## Flow City Brasil Participações S.A.

Balanços patrimoniais  
31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo			(não auditado)		(não auditado)
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	19.171	149	19.420	564
Impostos a recuperar e compensar		14	12	14	13
Estoques de imóveis a comercializar	4	-	74.692	-	278.267
Outros ativos		67	-	79	228
Total do ativo circulante		19.252	74.853	19.513	279.072
Não circulante					
Partes relacionadas	5	8.618	4.859	8.617	2.010
Depósitos judiciais		-	765	-	765
Estoques de imóveis a comercializar	4	-	-	223.596	-
Investimentos	6	216.172	175.711	43.541	35.865
Imobilizado		325	345	325	375
Total do ativo não circulante		225.115	181.680	276.079	39.015
Total do ativo		244.367	256.533	295.592	318.087
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		432	445	431	703
Obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas		150	29	152	50
Obrigações por compra de imóveis	7	-	22.760	51.222	69.824
Arrendamento mercantil		240	318	240	317
Total do passivo circulante		822	23.552	52.045	70.894
Não circulante					
Obrigações por compra de imóveis	7	-	33.360	-	47.625
Partes relacionadas	5	8.489	13.259	8.489	13.259
Outros passivos		8	72	9	18
Total do passivo não circulante		8.497	46.691	8.498	60.902
Patrimônio líquido	8				
Capital social		248.472	173.686	248.472	173.686
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	736	-	736
Reservas de capital		1.139	15.673	1.139	15.673
Prejuízos acumulados		(14.563)	(3.805)	(14.563)	(3.805)
Total do patrimônio líquido		235.048	186.290	235.048	186.290
Total do passivo e patrimônio líquido		244.367	256.533	295.592	318.087

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)	
Receita líquida	9	68	-	68	-
Despesas gerais, administrativas e comerciais	10	(10.962)	(644)	(11.454)	(725)
Resultado com equivalência patrimonial	6.b.	2.165	(807)	2.297	(433)
Outras despesas operacionais		(869)	-	(869)	-
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e impostos de renda e contribuição social		(9.598)	(1.451)	(9.958)	(1.158)
Resultado financeiro	11				
Receitas financeiras		738	287	771	295
Despesas financeiras		(1.578)	(6)	(1.229)	(305)
		(840)	281	(458)	(10)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(10.438)	(1.170)	(10.416)	(1.168)
Imposto de renda e contribuição social corrente		(246)	(76)	(268)	(78)
Prejuízo do exercício		(10.684)	(1.246)	(10.684)	(1.246)
Prejuízo atribuído:					
Ao acionista controlador		-	-	(10.684)	(1.246)
Prejuízo básico por ações		(0,06)			

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
Prejuízo do exercício	<b>(10.684)</b>	(1.246)	<b>(10.684)</b>	(1.246)
Resultado abrangente do exercício	<b>(10.684)</b>	(1.246)	<b>(10.684)</b>	(1.246)

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

Nota	Capital social	Capital a integralizar	Reserva de capital transações com sócios	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido do controlador
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (não auditado)	136.767	(14.237)	-	15.566	(2.559)	135.536
Capital integralizado	34.343	14.237	-	2.683	-	51.264
Variação de participação de investimentos	-	-	736	-	-	736
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(1.246)	(1.246)
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)	171.110	-	736	18.249	(3.805)	186.290
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	9.872	-	9.872
Aumento de capital	77.362	-	-	(28.121)	-	49.241
Variação de participação de investimentos	-	-	404	-	-	404
Outros	-	-	-	-	(74)	(74)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(10.684)	(10.684)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<b>248.472</b>	-	<b>1.139</b>	-	<b>(14.563)</b>	<b>235.048</b>

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
	(não auditado)		(não auditado)	
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(10.438)</b>	(1.246)	<b>(10.416)</b>	(1.246)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	<b>(2.165)</b>	807	<b>(2.297)</b>	433
Depreciações	<b>87</b>	26	<b>87</b>	29
	<b>(12.516)</b>	(413)	<b>(12.626)</b>	(784)
(Aumento) redução dos ativos				
Impostos a recuperar e compensar	<b>(2)</b>	(7)	<b>(1)</b>	(7)
Outros ativos	<b>(66)</b>	(2.009)	<b>149</b>	(2.238)
Depósitos judiciais	<b>765</b>	(765)	<b>765</b>	(765)
Partes relacionadas	<b>(3.759)</b>	65.739	<b>(6.607)</b>	2.190
Estoques de imóveis a comercializar	<b>18.571</b>	(18.572)	<b>(20.771)</b>	(78.230)
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	<b>(13)</b>	-	<b>(272)</b>	-
Obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas	<b>121</b>	20	<b>102</b>	37
Arrendamentos mercantil	<b>(78)</b>	359	<b>(78)</b>	537
Outros passivos	<b>(63)</b>	68	<b>(117)</b>	122
Obrigações por compra de imóveis	-	318	-	318
Partes relacionadas	<b>(4.770)</b>	13.259	<b>(4.770)</b>	13.259
Pagamento de Imposto de renda e contribuição social	<b>(251)</b>	-	<b>(268)</b>	-
Caixa líquido aplicado/gerado nas atividades operacionais	<b>(2.057)</b>	57.997	<b>(44.494)</b>	(65.561)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição/baixas, líquidas dos investimentos	<b>(38.835)</b>	(123.622)	<b>3.406</b>	-
Baixa de investimentos	<b>869</b>	-	<b>869</b>	-
Adição líquida de imobilizado	<b>(68)</b>	(372)	<b>(37)</b>	(402)
Caixa líquido aplicado/gerado nas atividades de investimentos	<b>(38.034)</b>	(123.994)	<b>4.238</b>	(402)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização de capital	<b>59.112</b>	51.265	<b>59.112</b>	51.265
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	<b>59.112</b>	51.265	<b>59.112</b>	51.265
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>19.021</b>	(14.732)	<b>18.856</b>	(14.699)
Caixa e equivalentes de caixa:				
Início do exercício	<b>149</b>	14.881	<b>564</b>	15.263
Final do exercício	<b>19.171</b>	149	<b>19.420</b>	564
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>19.022</b>	(14.732)	<b>18.856</b>	(14.699)

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

## **Flow City Brasil Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

### **1. Contexto operacional**

A Flow City Brasil Participações S.A. (“Companhia” ou “Flow City Brasil”), com sede localizada na Rua do Rocio, 350, Conj. 52 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, iniciou suas atividades em 01 de abril de 2021. O foco principal de atuação é como holding de instituições não financeiras, tendo por objeto social: (i) atuar na compra, venda, permuta, locação, administração, desmembramento e loteamento de imóveis próprios; e (ii) participar em outras entidades, na qualidade de quotista ou acionista. Em 01 de setembro de 2022 a Flow City Brasil, por meio da décima terceira alteração do contrato social realizou a transformação da sociedade limitada anteriormente denominada como Flow City Brasil Participações Ltda. em sociedade anônima (“S.A”), passando a ser regida pela Lei nº 6.404/76 e suas alterações posteriores e demais dispositivo aplicáveis, permanecendo em vigor todos direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio, a mesma escrituração comercial e fiscal.

A Flow City LLC e o FII XP Grupo Carnaúba, ambos constituídos sob a forma de condomínio fechado e destinados, exclusivamente, a investidores profissionais, detêm 89,51% e 10,49% das ações da Companhia, respectivamente.

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais**

#### **2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” e consolidadas como “Consolidado”, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as quais abrangem os pronunciamentos, as orientações técnicas e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

##### **2.1.1. Continuidade operacional**

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração faça a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível.

Dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos e provisões para perda.

## **Flow City Brasil Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação**

##### **2.1.1. Continuidade operacional--Continuação**

A administração da Companhia está monitorando a situação, está seguindo o cronograma de lançamentos de novos empreendimentos imobiliários e não observou até a presente data indícios de perdas, ou eventos que gerem a necessidade reavaliar suas estimativas contábeis, de forma que possam gerar perdas em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento no compromisso de seus acionistas em aportar recursos necessários a manutenção da continuidade da Companhia, e em seu atual estágio financeiro e econômico, concluiu que, não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 26 de junho de 2024.

#### **2.2. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

##### **2.2.1. Moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em reais (R\$), sendo essa a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais - R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo exceto quando indicado de outra forma.

## **Flow City Brasil Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.2. Base de mensuração--Continuação**

#### 2.2.2. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As 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.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### *Julgamentos*

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

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.2. Base de mensuração--Continuação

#### 2.2.2. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

##### *Estimativas e premissas*

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

- Impostos e contribuições: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa anualmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. 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 avaliações para possíveis 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.
- Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros: a administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos terrenos, imóveis a comercializar e no immobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.2. Base de mensuração--Continuação

#### 2.2.2. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

##### *Estimativas e premissas--Continuação*

Eventuais liquidações de transações relativas às estimativas elaboradas pela Companhia poderão resultar em valores diferentes dos estimados, devido aos critérios e premissas adotados. A Companhia anualmente revisa as premissas das respectivas estimativas.

#### 2.2.3. Mensuração do 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).

Estimativas e premissas para determinação do nível do valor justo 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.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.3. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas, as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a controladora da Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, quando existentes. As políticas contábeis das controladas são consistentes com os da Companhia. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial conforme CPC 18 (R1).

Entidades	CNPJ	2023	2022
		Participação (não auditado)	
<u>Controladas (consolidadas)</u>			
Flow City SPE 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.775.135/0001-06	<b>100,00%</b>	100,00%
Flow City SPE 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.777.080/0001-73	<b>100,00%</b>	100,00%
Flow City SPE 4 Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.775.444/0001-86	<b>100,00%</b>	100,00%
Flow City SPE 5 Empreendimento Imobiliário Ltda.	43.643.814/0001-57	<b>100,00%</b>	100,00%
Flow City SPE 6 Empreendimento Imobiliário Ltda.	44.647.536/0001-79	<b>100,00%</b>	100,00%
Flow City SPE 8 Empreendimento Imobiliário Ltda.	52.321.455/0001-02	<b>100,00%</b>	100,00%
<u>Controladas em conjunto (método de equivalência patrimonial)</u>			
Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A. (a)	45.491.601/0001-82	<b>75,00%</b>	100,00%
Flow City SPE 1 Hotel Ltda. (a)	50.127.751/0001-41	<b>75,00%</b>	-
Flow City SPE 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	36.244.270/0001-95	<b>66,38%</b>	66,38%

(a) Entidades com controle conjunto ("joint ventures ou "JV") que, o controle do negócio é compartilhado de forma contratual. O controle conjunto existe em razão das decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

A partir da data de constituição de cada uma dessas entidades, que possuem por objetivo social atuar na compra, venda, permuta, locação, administração, desmembramento e loteamento de imóveis próprios, bem como na participação em outras entidades, na qualidade de quotista ou acionista.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.3. Base de consolidação--Continuação

#### i) Controladas

As demonstrações financeiras das controladas, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle 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.

#### ii) Controladas em conjunto (“*Joint venture*”)

Uma “*joint venture*” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “*joint venture*” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

#### iii) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com controladas e investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação na empresa investida. Prejuízos não realizados também são eliminados juntamente com os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

## **Flow City Brasil Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.4. Políticas contábeis materiais**

##### 2.4.1. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram 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 vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

##### 2.4.2. Despesas antecipadas

As despesas antecipadas representam os pagamentos antecipados cujo benefício ou prestação de serviço ocorrerá em períodos futuros. São registradas no ativo no momento do desembolso financeiro, observado o princípio da competência para o devido reconhecimento no resultado, a medida em que os benefícios ou prestação dos serviços forem usufruídos.

##### 2.4.3. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

## **Flow City Brasil Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação**

##### **2.4.3. Imóveis a comercializar--Continuação**

No final de cada ano a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

##### **2.4.4. Investimentos em participações societárias**

Os investimentos da Companhia em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumidas obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

## **Flow City Brasil Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação**

### **2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### 2.4.5. 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.

#### 2.4.6. Imobilizado

Os itens do imobilizado serão mensurados pelo custo histórico de aquisição ou de construção, sendo as depreciações acumuladas, quando julgadas necessárias pela administração, serão devidamente deduzidas desse valor, estando o valor residual conforme o valor justo atual, não havendo até o presente momento a necessidade de realização de impairment. As depreciações baseiam-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada imobilizado. Os valores residuais e a vida útil estimadas dos ativos serão revisados e ajustados quando a administração da Companhia entender que esses valores não estão conforme a respectiva vida útil de cada bem.

#### 2.4.7. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

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.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.7. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo--Continuação

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.

#### 2.4.8. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico 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 tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

#### 2.4.9. 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 como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

#### 2.4.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Regime do Lucro Presumido (Caixa): para a Companhia, foi realizada a opção pelo regime de tributação do Lucro Presumido, na apuração pelo caixa. O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a base tributável excedente de R\$240 ao ano para imposto de renda, e 9% sobre a base tributável para contribuição social

Adicionalmente, a Companhia faz o registro dos impostos diferidos sobre receitas não realizadas, aplicando as alíquotas de 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social, sobre determinada base.

Os impostos correntes e diferidos estão registrados no resultado individual e consolidado das demonstrações financeiras.

#### 2.4.12. Ativos contingentes, provisão para demandas judiciais e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e provisão para demandas judiciais são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. Em 2023 e 2022 não existem demandas judiciais classificadas como perda provável a serem provisionados.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.12. Ativos contingentes, provisão para demandas judiciais e passivos contingentes--Continuação

- Passivo contingente representa um potencial compromisso financeiro que depende de eventos futuros para se concretizar, sendo divulgado nas demonstrações financeiras a menos que a probabilidade da saída de recursos seja remota.

#### 2.4.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

##### i) *Classificação dos ativos e passivos financeiros*

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA):

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros, a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram em datas específicas fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.13. Instrumentos financeiros--Continuação

##### i) *Classificação dos ativos e passivos financeiros*--Continuação

Em geral todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva ou ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Passivos financeiros são classificados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando o passivo financeiro for:

- (i) Uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios;
- (ii) Mantido para negociação;
- (iii) Designado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva.

##### ii) *Baixa de ativos e passivos financeiros*

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade.

Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.13. Instrumentos financeiros--Continuação

##### ii) *Baixa de ativos e passivos financeiros--Continuação*

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

#### 2.4.14. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de intermediação imobiliária e de construção

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Controlada.

##### i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

Atualmente a Companhia e suas controladas estão em fase de desenvolvimento dos seus projetos imobiliários, para os futuros lançamentos, os quais estão previstos para ocorrer em data futura, a apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis será apropriada segundo os seguintes critérios nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- Conforme mencionado anteriormente a Companhia irá adotar o CPC 47- "Receitas de Contratos com Clientes", contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.14. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de intermediação imobiliária e de construção--Continuação

##### i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

- O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras).

##### ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

##### iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente. No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia ("permuta financeira"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.15. Reconhecimento de receita de serviços e outros bens

A receita operacional de vendas de bens no curso normal das atividades, quando existentes, serão medidas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita operacional é reconhecida quando existe evidência convincente de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens foram transferidos ao cliente.

#### 2.4.16. Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023:

A Companhia avaliou e adotou as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras.

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 - Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8)	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 (R1) - Divulgação de Políticas Contábeis (IAS 1)	As mudanças no CPC 26 buscam orientar as entidades na aplicação do critério de materialidade nas divulgações de políticas contábeis, visando torná-las mais úteis. Isso é feito substituindo o termo "significativas" por "materiais" e oferecendo diretrizes sobre como aplicar o conceito de materialidade na tomada de decisões sobre essas divulgações.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

#### 2.4.17. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2023

O IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.17. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2023--Continuação

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa (IAS 7)	Alterações para esclarecer as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais sobre esses acordos. Essas mudanças visam ajudar os usuários das demonstrações financeiras a entender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez das entidades.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente as alterações no CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis, sendo essa sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>(não auditado)</b>		<b>(não auditado)</b>
Conta corrente bancária	-	-	-	-
Aplicações financeiras (i)	<b>19.171</b>	149	<b>19.420</b>	564
<b>Total</b>	<b>19.171</b>	149	<b>19.420</b>	564

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração em 2023 e 2022 em média entre 80% à 100% do CDI.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 4. Estoques de imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
Terrenos para futuro lançamento	-	71.550	223.130	273.331
Gastos incorridos nos terrenos	-	3.142	466	4.936
<b>Total</b>	-	74.692	223.596	278.267

Os valores apresentados na rubrica de terrenos, são referentes as SPEs Flow City2, Flow City3, Flow City4, Flow City5, Flow City6 e Flow City8. Os terrenos estão em fase de desenvolvimento dos projetos e possuem como expectativa para lançamentos os anos de 2025 à 2027.

### 5. Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
<u>Ativo</u>				
Sócio investidor	2.000	2.010	2.000	2.010
Flow City SPE 4 Empreendimento	1	-	-	-
Flow City SPE 6	-	2.800	-	-
Flow City SPE 7	6.617	-	6.617	-
Flow Services Ltda	-	49	-	-
<b>Total - Ativo não circulante</b>	<b>8.618</b>	<b>4.859</b>	<b>8.617</b>	<b>2.010</b>
<u>Passivo</u>				
Vento forte Empreendimento	8.467	3.000	8.467	3.000
Flow Services Ltda	22	49	22	-
Jalapão Empreendimentos Ltda	-	5.000	-	5.000
Flow City SPE 1	-	5.259	-	5.259
<b>Total - Passivo não circulante</b>	<b>8.489</b>	<b>13.259</b>	<b>8.489</b>	<b>13.259</b>

A remuneração da administração e os membros do Conselho de Administração, em 2023 foi de R\$1.510

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 6. Investimentos

#### a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
Investimentos em Controladas	172.631	139.846	-	-
Investimentos em Controladas em conjunto	43.541	35.865	43.541	35.865
<b>Total das participações societárias</b>	<b>216.172</b>	<b>175.711</b>	<b>43.541</b>	<b>35.865</b>

#### b) Movimentação dos investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
<b>Saldo inicial</b>	<b>175.711</b>	<b>35.865</b>	<b>35.865</b>	-
Equivalência patrimonial	2.165	(807)	2.297	(433)
Aporte de capital nas investidas	46.735	139.918	4.493	-
Redução de capital	(7.898)	-	(7.898)	-
Perda de controle de investida	-	-	9.324	35.562
Outros ajustes	(74)	-	(74)	-
Ganho em venda de participação	404	736	404	736
Cessão de direitos de investidas	(869)	-	(869)	-
<b>Saldo no final</b>	<b>216.172</b>	<b>175.711</b>	<b>43.541</b>	<b>35.865</b>

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 6. Investimentos--Continuação

#### c) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Investida	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	(não auditado)		(não auditado)		(não auditado)		(não auditado)		(não auditado)	
<b>Controladas</b>										
Flow City SPE 2	100,00%	100,00%	27.649	27.709	(60)	(31)	27.649	27.709	(60)	(6)
Flow City SPE 3	100,00%	100,00%	25.614	25.616	(2)	(36)	25.614	25.616	(2)	(11)
Flow City SPE 4	100,00%	100,00%	30.495	18.589	(8)	(80)	30.495	18.589	(8)	(13)
Flow City SPE 5	100,00%	100,00%	51.318	51.312	(44)	(133)	51.318	51.312	(44)	(9)
Flow City SPE 6	100,00%	100,00%	15.106	7.296	(10)	(11)	15.106	7.296	(9)	(11)
Flow City SPE 7 (a)	00,00%	100,00%	-	9.324	-	(324)	-	9.324	-	(324)
Flow City SPE 8	100,00%	100,00%	22.450	-	-	-	22.450	-	(9)	-
Subtotal			172.632	139.846	(124)	(615)	172.631	139.846	(132)	(374)
<b>Controladas em conjunto</b>										
Flow City SPE 7 (a)	75,00%	100,00%	7.891	-	(5.885)	-	5.919	-	(4.414)	-
Flow City SPE 1 Hotel	75,00%	-	3.482	-	(37)	-	2.612	-	(28)	-
Flow City SPE 1 (b)	66,38%	66,38%	52.741	52.855	10.152	(9.033)	35.009	35.865	6.739	(433)
			64.114	62.178	4.230	(9.033)	43.541	35.865	2.297	(433)
Total			236.746	202.024	4.106	(9.648)	216.172	175.711	2.165	(807)

(a) Em outubro de 2023, a Flow City SPE 7 emitiu ações preferenciais para a TGRE Share Incorporação Ltda., que passou a deter 25% de participação societária em 31 de dezembro de 2023. Nesse mesmo exercício, foi celebrado o "Acordo de Acionistas da Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.", o qual determina que a companhia será controlada de forma conjunta entre os sócios, além de estabelecer outras diretrizes sobre a distribuição de resultados.

(b) Em setembro de 2022, a Flow City SPE 1 emitiu quotas para a TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda., que passou a deter 33,62% de participação societária em 31 de dezembro de 2022. Também foi celebrado o "Acordo De Sócios Da "Flow City SPE 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.", o qual determina que a companhia será controlada de forma conjunta entre os sócios, além de estabelecer outras diretrizes sobre a distribuição de resultados.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 6. Investimentos--Continuação

#### d) Principais informações das participações societárias das controladas

	Total do ativo		Total das exigibilidades		Receitas		Resultado antes dos impostos	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	(não auditado)		(não auditado)		(não auditado)		(não auditado)	
Flow City SPE 2	27.650	27.712	2	3	27	6	(54)	(2)
Flow City SPE 3	25.614	25.616	-	1	4	1	(1)	(11)
Flow City SPE 4	52.466	18.622	21.971	32	-	-	(8)	(13)
Flow City SPE 5	51.318	51.366	-	54	61	-	(29)	(9)
Flow City SPE 6	30.627	28.278	15.521	18.182	-	-	(10)	(11)
Flow City SPE 7	-	52.713	-	43.390	-	-	-	(324)
Flow City SPE 8	36.181	-	13.732	-	-	-	(9)	-
	<b>223.856</b>	<b>204.307</b>	<b>51.226</b>	<b>61.662</b>	<b>92</b>	<b>7</b>	<b>(111)</b>	<b>(370)</b>

#### e) Principais informações das participações societárias das controladas em conjunto

	Total do ativo		Total das exigibilidades		Receitas		Resultado antes dos impostos	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	(não auditado)		(não auditado)		(não auditado)		(não auditado)	
Flow City SPE 1 Hotel	4.054	3.518	572	-	-	-	(36)	-
Flow City SPE 1	95.075	75.336	42.331	37.640	74.183	30.808	11.786	297
Flow City SPE 7	101.230	-	76.528	-	123	-	(5.871)	-
	<b>200.359</b>	<b>78.854</b>	<b>119.431</b>	<b>37.640</b>	<b>74.306</b>	<b>30.808</b>	<b>5.879</b>	<b>297</b>

### 7. Obrigações por compra de imóveis

O saldo de obrigações por compra de imóveis, está representado por terrenos. O total das obrigações está distribuído da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
	(não auditado)		(não auditado)	
Obrigações por aquisição de terrenos (*)	-	56.120	51.222	117.450
Circulante	-	22.760	51.222	69.824
Não circulante	-	33.360	-	47.625

(\*) Refere-se às contas a pagar dos terrenos adquiridos nas controladas Flow City SPE 4, Flow City SPE 6, Flow City SPE 7 (em 31 de dezembro de 2022) e Flow City SPE 8 com previsão de liquidação conforme o *aging list* demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	2023	2022
	(não auditado)	
2023	-	69.824
2024	51.222	47.625
	<b>51.222</b>	<b>117.450</b>

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 8. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$248.472 (R\$171.110 em 31 de dezembro de 2022), representado por 222.585.830 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal totalmente subscritas e integralizadas (171.110.435 quotas, de valor nominal unitário de R\$1,00 (um real) em 31 de dezembro de 2022).

<u>Acionistas 2023</u>	<u>Ações</u>	<u>Valor - R\$</u>	<u>Percentual de participação (%)</u>
Flow City LLC	199.231.735	199.232	89,51%
FII XP Grupo Carnáuba	23.354.095	49.240	10,49%
	<u>222.585.830</u>	<u>248.472</u>	<u>100%</u>

<u>Acionistas 2022</u>	<u>Ações</u>	<u>Valor - R\$</u>	<u>Percentual de participação (%)</u>
Flow City LLC	171.110.435	171.110	100%

Em 03 de janeiro de 2023 em alteração contratual foi aprovado o aumento de capital social de R\$171.110 passando o capital para R\$176.055 representado por 176.055.235 quotas totalmente integralizadas pelo sócio Flow City LLC, sendo R\$4.945 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 11 de abril de 2023 em alteração contratual foi aprovado o aumento de capital social de R\$176.055 passando o capital para R\$183.666 representado por 183.665.735 quotas totalmente integralizadas pelo sócio Flow City LLC, sendo R\$7.611 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 31 de julho de 2023 a Companhia Celebrou os Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFACs"), no montante de R\$15.566 pelo sócio Flow City LLC. Em 01 de setembro de 2023 em alteração contratual foi aprovado o aumento de capital social de R\$183.666 passando o capital para R\$199.232 representado por 199.231.735 quotas totalmente integralizadas pelo sócio Flow City LLC, sendo R\$15.566 integralizados em moeda corrente nacional mediante a capitalização do Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC") e a transformação, independentemente da dissolução e liquidação do tipo societário da Sociedade, de sociedade limitada para sociedade por ações.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 8. Patrimônio líquido--Continuação

#### a) Capital social--Continuação

Em 25 de setembro de 2023 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$199.232 passando o capital para R\$239.441 representado por 218.052.847 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$40.209, integralizados em moeda corrente nacional.

Em 27 de dezembro de 2023 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social, passando de R\$239.441 para R\$248.472 representado por 222.585.830 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$9.031, integralizados em moeda corrente nacional.

Em 04 de agosto de 2022 em alteração contratual foi aprovado o aumento de capital social de R\$156.326, passando o capital para R\$160.647, representado por 160.647.435 quotas totalmente integralizadas pelo sócio Flow City LLC, sendo R\$4.322 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 17 de novembro de 2022 em alteração contratual foi aprovado o aumento de capital social de R\$160.647, passando o capital para R\$171.110 representado por 171.110.435 quotas totalmente integralizadas pelo sócio Flow City LLC, sendo R\$10.463 integralizados em moeda corrente nacional.

#### b) Reservas de capital

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía R\$0 em saldo de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (R\$15.673 em 2022) para aplicação e aumento de capital social da Companhia. Adicionalmente, conforme nota explicativa 6 a Companhia possuía R\$1.139 (R\$736 em 2022) em montantes de ganhos apurados na cessão de participações societárias anteriormente detidas nas controladas investidas Flow City SPE 1 Ltda. e Flow City SPE 7 S.A., que passaram a ser tratadas como entidades controladas em conjunto.

#### c) Reservas de lucros e prejuízos acumulados

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apurou R\$10.684 em prejuízo (R\$1.246 em 31 de dezembro de 2022), acumulando o montante de R\$14.563 em prejuízos acumulados no respectivo exercício (R\$3.805 em 31 de dezembro de 2022). Dessa forma, nenhum montante foi constituído a título de reserva legal, que é constituída mediante a destinação de 5% do lucro líquido do exercício até o limite de 20% do capital social, de acordo com a Lei 6.404/76.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 8. Patrimônio líquido--Continuação

#### d) Dividendos

O estatuto social prevê que aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do período, ajustado na forma prevista no artigo 202 da Lei das Sociedade por Ações

#### e) Resultado por ação

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do resultado por ação básico e diluído:

	<u>2023</u>
Prejuízo do exercício	<b>(10.684)</b>
Média ponderada das ações	<b>191.771.503</b>
Prejuízo básico por ações	<u><b>(0,06)</b></u>

### 9. Receita líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	(não auditado)		(não auditado)	
<b>Receitas operacionais</b>				
Prestação de serviços	74	-	74	-
<b>Deduções da receita bruta</b>				
ISS sobre a prestação de serviços	(4)	-	(4)	-
COFINS sobre prestação de serviços	(2)	-	(2)	-
<b>Receita líquida</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>68</b>	<b>-</b>

### 10. Despesas gerais, administrativas e comerciais

Descrição	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	(não auditado)		(não auditado)	
Despesas com conservação	(4.146)	-	(4.146)	-
Assessoria e consultorias	(1.547)	(28)	(1.577)	(72)
Advocacia e despesas legais	(900)	-	(905)	(9)
Despesas com comissões	(712)	-	(712)	-
Despesas com pessoal	(482)	(18)	(482)	(18)
Viagens	(339)	(76)	(339)	(83)
Impostos e taxas	(132)	(234)	(287)	(247)
Despesas com Locação	(114)	(122)	(114)	(122)
Comissões	(2.439)	-	(2.738)	-
Outras despesas	(150)	(166)	(154)	(174)
	<u><b>(10.962)</b></u>	<u><b>(644)</b></u>	<u><b>(11.454)</b></u>	<u><b>(725)</b></u>

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 11. Resultado financeiro

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
<b>Receitas financeiras</b>				
Receitas de aplicações financeiras	29	287	451	295
Varição monetária e juros	709	-	709	-
	<b>738</b>	287	<b>771</b>	295
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros	(1.575)	(5)	(1.228)	(402)
Despesas bancárias	(3)	(1)	(1)	(12)
	<b>(1.578)</b>	(6)	<b>(1.229)</b>	(305)
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(840)</b>	281	<b>(458)</b>	(10)

### 12. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros que, sem exceção, se apresentam registrados em contas patrimoniais que se destinam a atender suas atividades operacionais. A administração desses riscos é efetuada estrategicamente através do estabelecimento de sistemas de controles e determinação de limites de posições.

O valor contábil dos instrumentos financeiros da companhia, representados principalmente por títulos e valores mobiliários em aplicações financeiras e por créditos realizáveis, equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado na data do encerramento do balanço.

Os principais riscos financeiros são:

a) Risco de crédito

A Companhia opera com alguns instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes e fornecedores.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) *Caixa e equivalentes de caixa*: os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) *Partes relacionadas*: os saldos referem-se transações de mútuo financeiro entre as partes.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### 12. Instrumentos financeiros--Continuação

#### a) Risco de crédito--Continuação

- (iii) *Fornecedores*: os valores estimados de mercado para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) *Arrendamento a pagar*: os valores estimados de mercado para as obrigações decorrente de arrendamento de propriedade.
- (v) *Outras contas a pagar*: corresponde ao valor estimado de mercado quitação de obrigações com terceiros.

#### b) Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

#### c) Gestão do risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

#### d) Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados

Categoria dos instrumentos financeiros	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
<u>Ativos financeiros</u>				
Valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa	19.171	149	19.420	564
<b>Total</b>	<b>19.171</b>	<b>149</b>	<b>19.420</b>	<b>564</b>
Custo amortizado				
Partes relacionadas	8.618	4.859	8.617	2.010
<b>Total</b>	<b>27.789</b>	<b>5.008</b>	<b>28.037</b>	<b>2.574</b>

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2023

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

### 12. Instrumentos financeiros--Continuação

#### d) Risco de liquidez--Continuação

Categoria dos instrumentos financeiros	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	432	445	431	703
Partes relacionadas	8.489	13.259	8.489	13.259
Obrigações por compra de imóveis	-	56.120	51.222	9
<b>Total</b>	<b>8.921</b>	<b>69.824</b>	<b>60.142</b>	<b>13.971</b>

### 13. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não possui processo judicial com probabilidade de perda provável, portanto não possui provisão para demandas judiciais em 31 de dezembro de 2023. Adicionalmente não existem processos com probabilidade de perda possível a serem divulgados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

### 14. Seguros

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

<u>Resumo de seguro por Modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Cobertura Básica de Obras em Construção Civil e Instalação e Montagem	138.905
Coberturas Adicionais	428.222
<b>Total</b>	<b>567.127</b>

(a) O objeto segurado se trata de obras civis necessárias para a construção de um condomínio residencial, contemplando serviços de terraplanagem, iluminação, saneamento e construção de áreas comuns, localizado na Rodovia CE-20 - Condomínio Vila Camaúba, km 5.11 - Preá - Cruz/CE.

(b) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos. Para cobertura básica e adicionais varia entre setembro/2023 à junho/2025, cobertura de incêndio e manutenção ampla varia entre julho/2025 à julho/2026.

## **Flow City Brasil Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

### **15. Eventos Subsequentes**

Em 31 de janeiro de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$249.125 passando o capital para R\$276.417 representado por 235.360.399 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$27.292 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 01 de abril de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$276.417 passando o capital para R\$286.410 representado por 240.037.767 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$9.993 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 30 de abril de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$286.410 passando o capital para R\$307.804 representado por 250.051.739 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$21.394 integralizados em moeda corrente nacional.