

---

***Redevco Holding  
Portofino 01 S.A.  
(Anteriormente  
denominada REAG 19  
Participações Ltda.)***

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



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

Aos Administradores e Acionistas  
Redevco Holding Portofino 01 S.A.  
(Anteriormente denominada  
REAG 19 Participações Ltda.)

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Redevco Holding Portofino 01 S.A. (Anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.) ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Redevco Holding Portofino 01 S.A. (Anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.) e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Redevco Holding Portofino 01 S.A. (Anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.) e da Redevco Holding Portofino 01 S.A. (Anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.) e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

---

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.



Redevco Holding Portofino 01 S.A.  
(Anteriormente denominada  
REAG 19 Participações Ltda.)

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria



Redevco Holding Portofino 01 S.A.  
(Anteriormente denominada  
REAG 19 Participações Ltda.)

apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 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, 25 de junho de 2024

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

Marcelo Luis Teixeira Santos  
Contador CRC 1PR050377/O-6



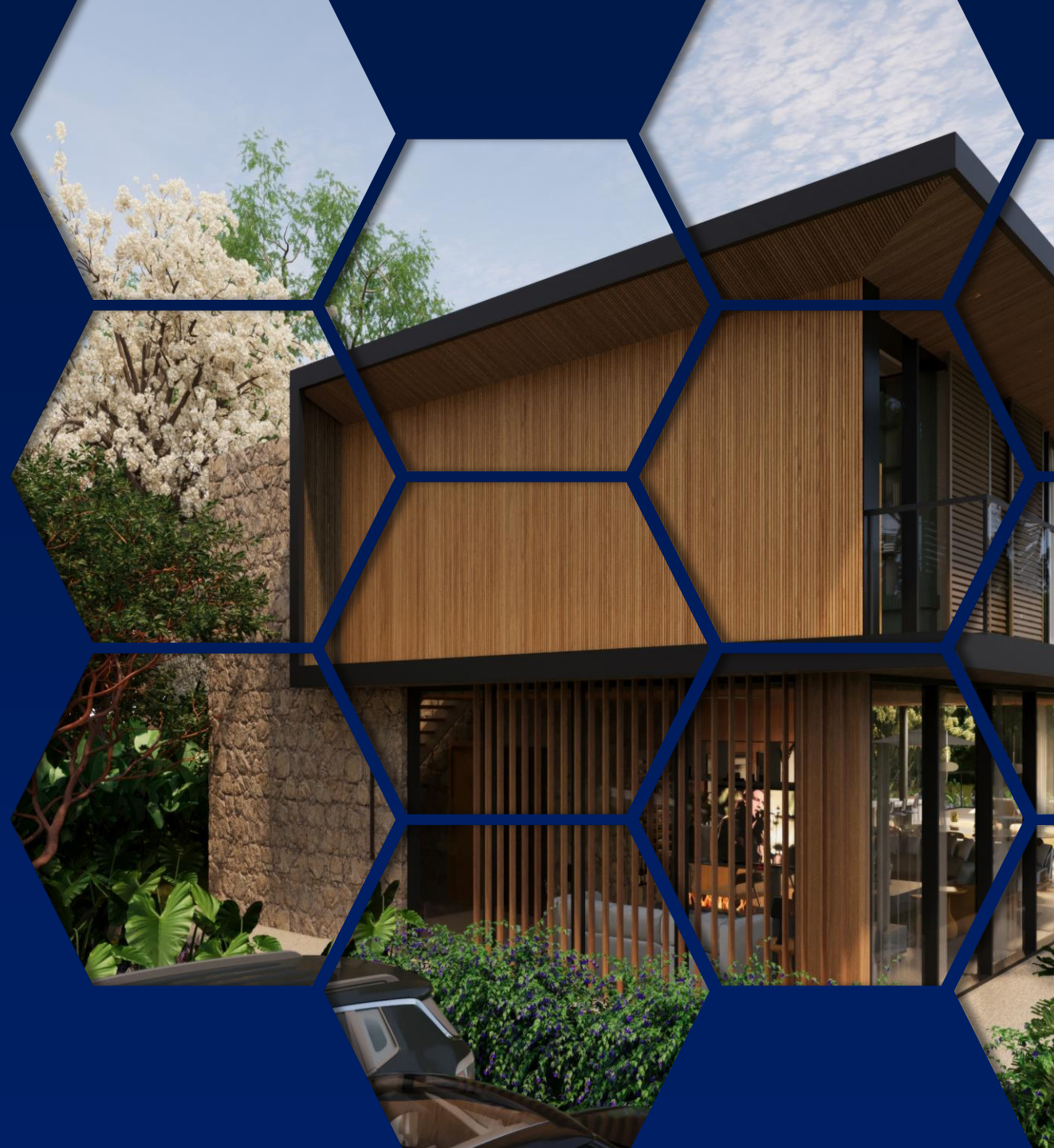
REDEVCO

RESULTADOS

**2023**

---

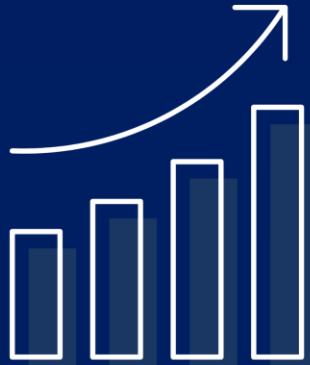
Relatório da administração e  
demonstrações financeiras  
REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A.





# SUMÁRIO

DESTAQUES .....	3
EMPREENDIMENTO .....	4
DESEMPENHO ECONÔMICO - FINANCEIRO .....	8
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	12



# DESTAQUES 2023

- Aquisição de 19 lotes para realização de empreendimento imobiliário de alto padrão, localizado no Município de Piedade
- Definição e aprovação do empreendimento com casas projetadas pelo renomado arquiteto Jayme Lago, e parcerias com Ornare para móveis planejados e AVGroup para automação.
- Aprovação da construção de seis casa e o lançamento do empreendimento no segundo semestre de 2024.

# EMPREENDIMENTO



C A S A S

# mirah

Portofino



Moledo



Madeira



Cabana



Muxarabi



Concreto

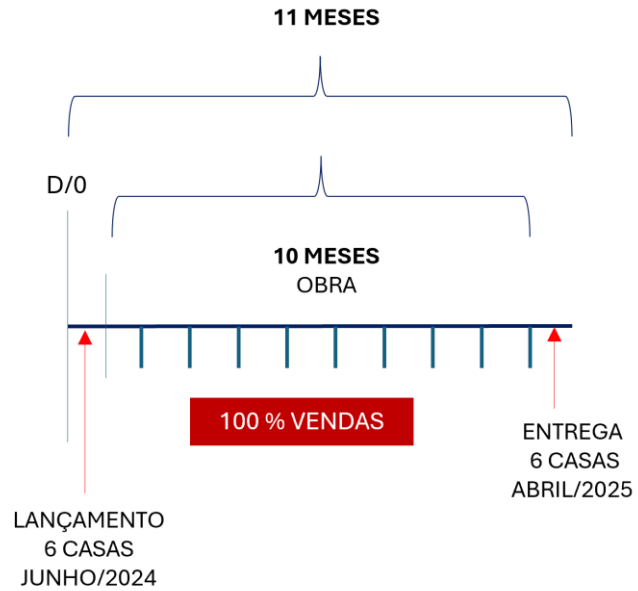
Participação	60%
Previsão de Lançamento	Junho/2024
Localização	Piedade - SP
Classificação	Greenfield
Obra	0%
Número de unidades	20
VGV Bruto Total (R\$)	221.166.000
VGV Líquido Total (R\$)	199.580.198
Resultado do Projeto (R\$)	18.717.111
Margem Líquida	8,46%
TIR a.a	56,60%
Exposição Máxima (R\$)	38.131.590
Prazo estimado de obra (por casa)	10 meses

C A S A S  
**mirah**  
P o r t o f i n o

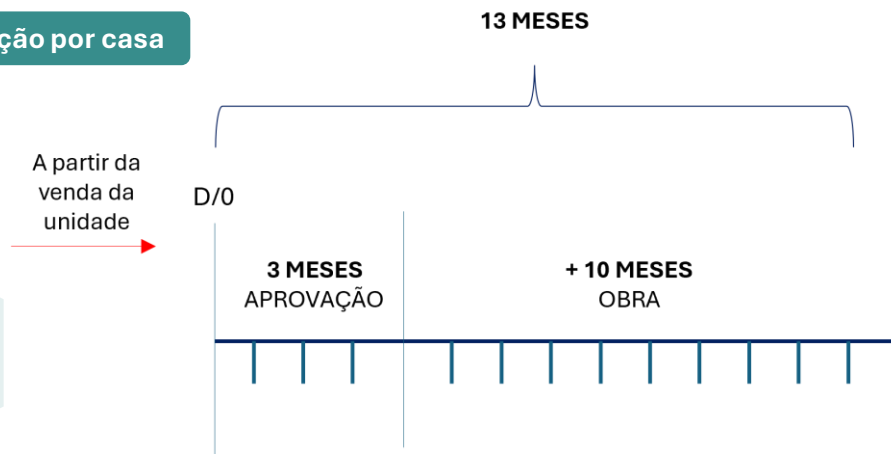


# CRONOGRAMA DE OBRAS

## Construção 6 casas



## Construção por casa





# DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

G&A (R\$ MIL)	2023	2024 (*)	VAR. 2023 / 2024
Condomínio	(162)	(322)	99%
Incorporação	(630)	(1.286)	104%
Propaganda e marketing	(283)	(2.703)	855%
Outras despesas	(2)	-	(100%)
<b>Total</b>	<b>(1.077)</b>	<b>(4.311)</b>	<b>300%</b>

\*Os valores para 2024 são projeções e podem estar sujeitos a alterações.



# DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DE RESULTADOS (R\$ MIL)	2023	2024 (*)	VAR. 2023 / 2024
<b>Receita líquida</b>			
Receita com vendas	-	5.898	--
RET	-	(236)	--
<b>Despesas operacionais</b>			
Incorporação	(794)	(1.608)	103%
Propaganda e marketing	(283)	(2.703)	855%
<b>LUCRO / PREJUÍZO BRUTO</b>	<b>(1.077)</b>	<b>1.351</b>	<b>(225%)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>			
Despesas financeiras	(27)	(866)	3.107%
Receitas financeiras	20	-	(100%)
<b>LUCRO/ PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>(1.084)</b>	<b>485</b>	<b>(145%)</b>
Imposto de renda e contribuição social	(5)	-	(100%)
<b>PREJUÍZO DO PERÍODO</b>	<b>(1.089)</b>	<b>485</b>	

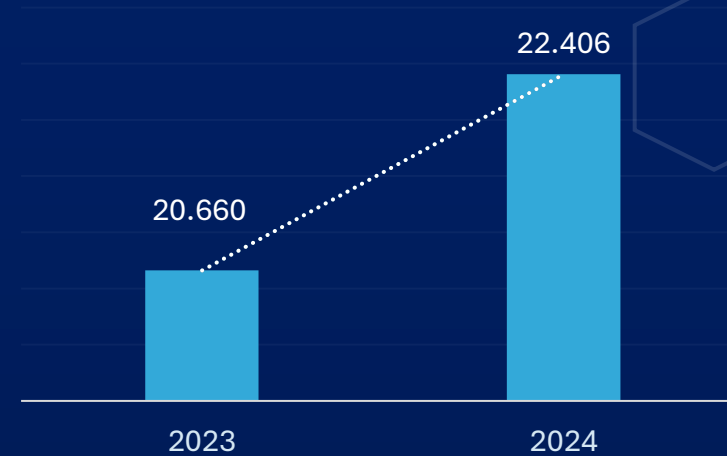
\*Os valores para 2024 são projeções e podem estar sujeitos a alterações.

## ENDIVIDAMENTO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

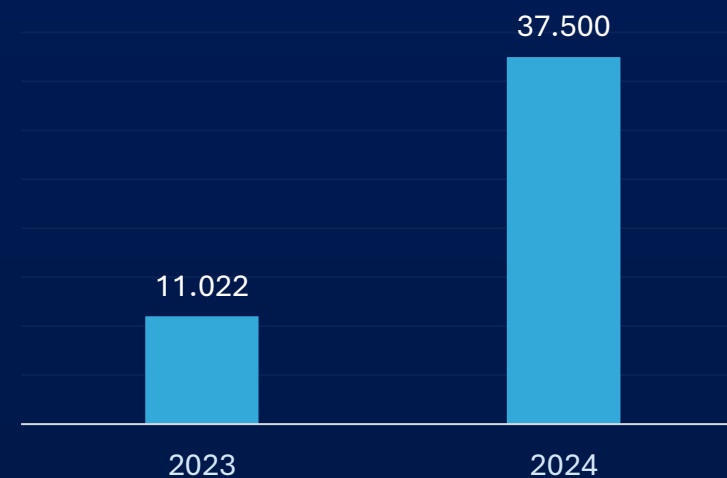
EVOLUÇÃO DO ENDIVIDAMENTO (R\$ MIL)	2023	2024 (*)	VAR. 2023 / 2024
Aquisição terreno Portofino	20.628	6.540	(68%)
Financiamento bancário	--	15.866	--
<b>Endividamento total</b>	<b>20.660</b>	<b>22.406</b>	<b>8%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>11.022</b>	<b>37.500</b>	<b>240%</b>

\*Os valores para 2024 são projeções e podem estar sujeitos a alterações.

## ENDIVIDAMENTO (R\$ MIL)



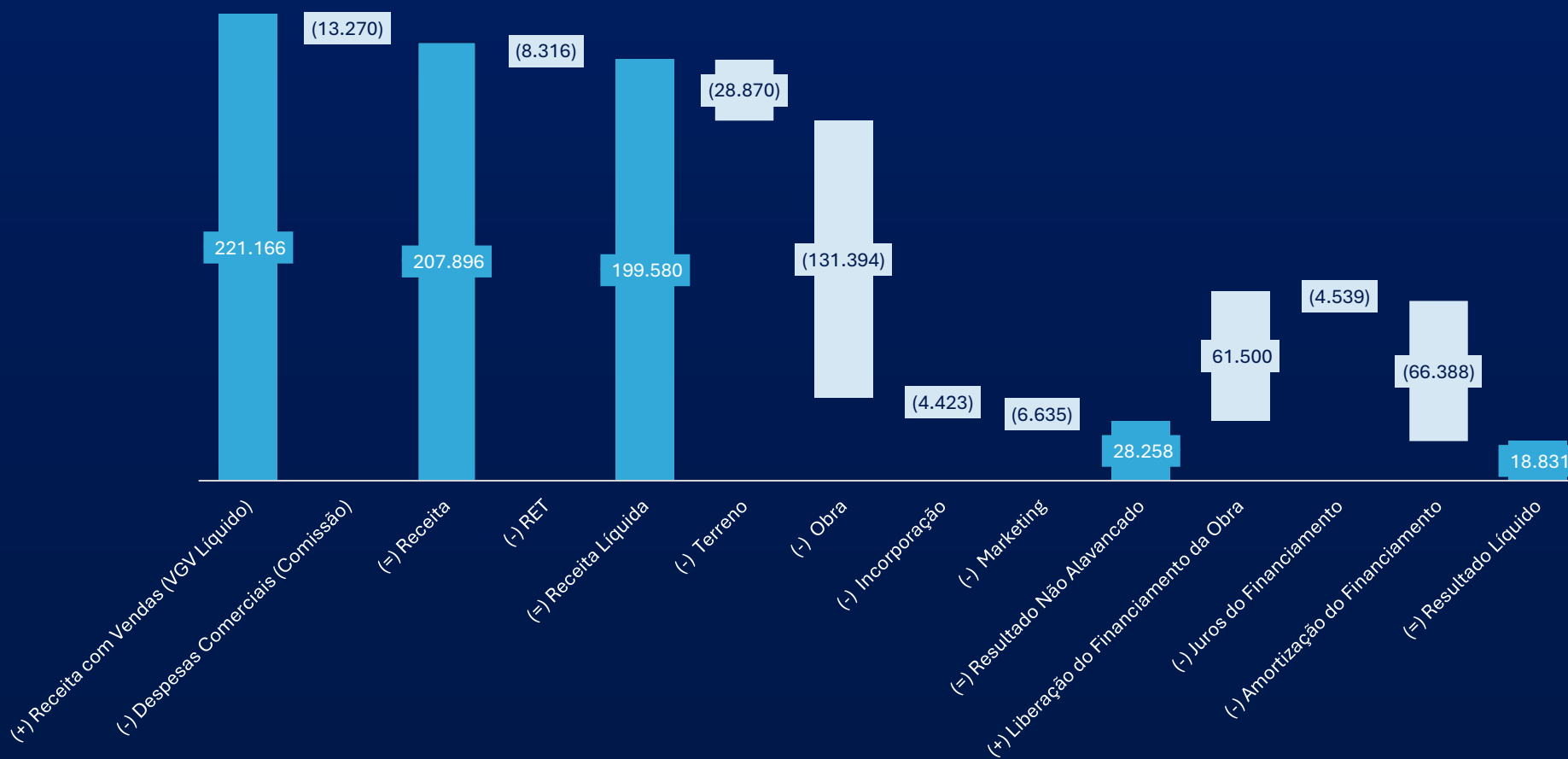
## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ MIL)



# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRA

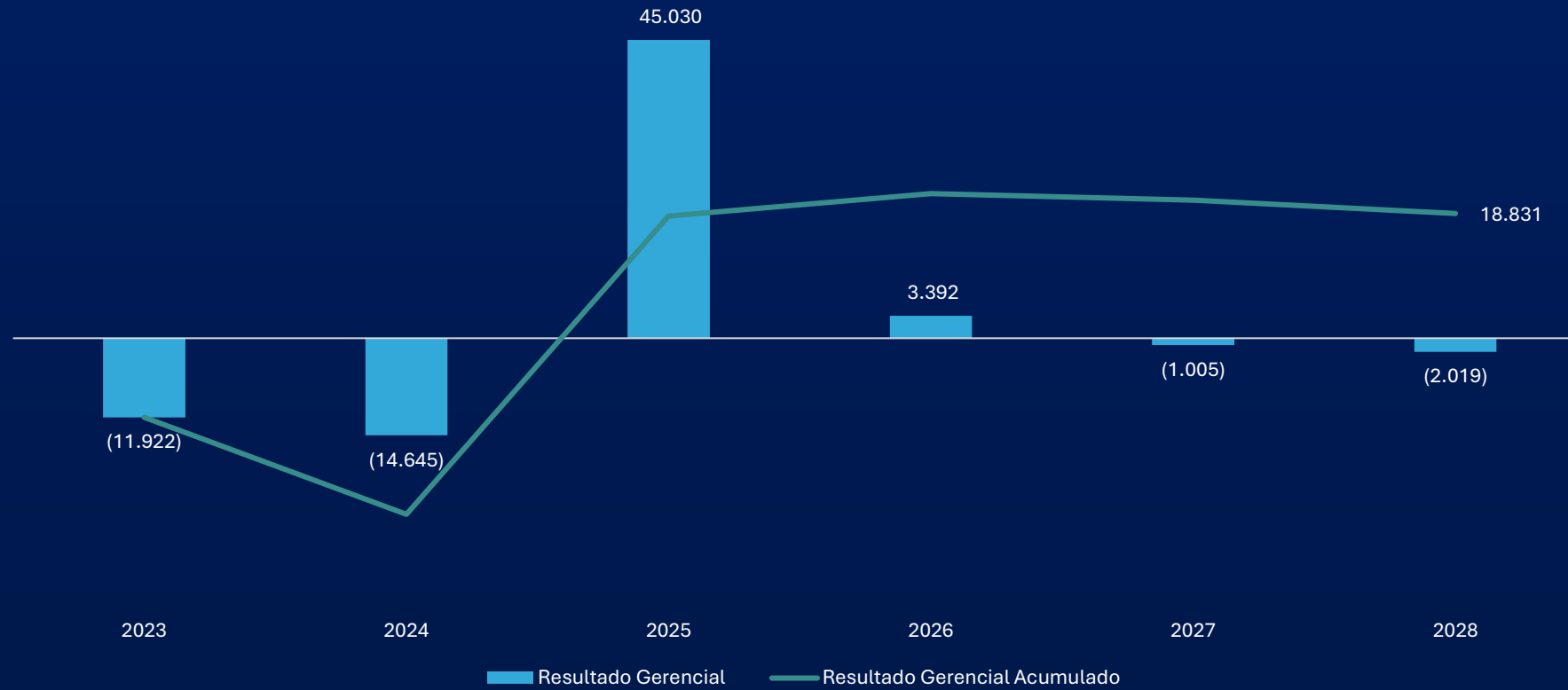
## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO GERENCIAL DO PROJETO

(R\$ MIL)



# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRA

## RESULTADO GERENCIAL (R\$ MIL)





[redvco.com.br](http://redvco.com.br)

REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)  
 CNPJ: 43.759.949/0001-82  
 Balanço Patrimonial  
 Em 31 de dezembro de 2023 e do período 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022  
 (Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Outros créditos		-	1	1	1
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Não circulante</b>					
Estoque	4	-	-	31.681	-
Investimentos	5	11.022	-	-	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>11.022</b>	<b>-</b>	<b>31.681</b>	<b>-</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>11.022</b>	<b>1</b>	<b>31.682</b>	<b>1</b>

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Circulante</b>					
Obrigações tributárias		-	1	32	1
Obrigações por aquisição de terreno a prazo	6	-	-	14.610	-
Encargos financeiros a transcorrer	6	-	-	(175)	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>-</b>	<b>1</b>	<b>14.467</b>	<b>1</b>
<b>Não circulante</b>					
Obrigações por aquisição de terreno a prazo	6	-	-	6.540	-
Encargos financeiros a transcorrer	6	-	-	(347)	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.193</b>	<b>-</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	7				
7.a		30.001	1	30.001	1
(-) Capital a integralizar	7.a	(17.889)	-	(17.889)	-
Prejuízos acumulados	7.b	(1.090)	(1)	(1.090)	(1)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>11.022</b>	<b>-</b>	<b>11.022</b>	<b>-</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>11.022</b>	<b>1</b>	<b>31.682</b>	<b>1</b>

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

**REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**

CNPJ: 43.759.949/0001-82

**Demonstração do resultado**

Em 31 de dezembro de 2023 e do período 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>Explicativa</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Despesas</b>					
Gerais e administrativas	<b>8</b>	(1)	(1)	(1.077)	(1)
Resultado de equivalência patrimonial	<b>5</b>	(1.088)	-	-	-
<b>Prejuízo operacional</b>		<b>(1.089)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1.077)</b>	<b>(1)</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Receitas financeiras	<b>9</b>	-	-	20	-
Despesas financeiras	<b>9</b>	-	-	(27)	-
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>		<b>(1.089)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1.084)</b>	<b>(1)</b>
Imposto de renda e contribuição social	<b>10</b>	-	-	(5)	-
<b>Prejuízo do período</b>		<b>(1.089)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1.089)</b>	<b>(1)</b>

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

REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)

CNPJ: 43.759.949/0001-82

Demonstração do resultado abrangente

Em 31 de dezembro de 2023 e do período 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Prejuízo do período</b>	(1.089)	(1)	(1.089)	(1)
Outros componentes do resultado abrangente suscetíveis a reclassificação	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do período, líquido dos efeitos tributários</b>	<u>(1.089)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1.089)</u>	<u>(1)</u>

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

REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)

CNPJ: 43.759.949/0001-82

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e do período 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Capital Integralizado	Capital á Integralizar	Reservas de lucros Reserva para investimento	Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Não controladores	Total
<b>Saldos em 07 de novembro de 2022</b>	-	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital	1	-	-	-	1	-	1
Prejuízo do período	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Integralização de capital	30.000	(17.889)	-	-	12.111	-	12.111
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.089)	(1.089)	-	(1.089)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>30.001</b>	<b>(17.889)</b>	<b>-</b>	<b>(1.090)</b>	<b>11.022</b>	<b>-</b>	<b>11.022</b>

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

REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)

CNPJ: 43.759.949/0001-82

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e do período 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Fluxo de caixa de atividades operacionais</b>				
Prejuízo do exercício/período	(1.089)	1	(1.089)	1
Resultado de equivalência patrimonial	1.088	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social	-	-	5	-
Juros e encargos financeiros pagos	-	-	27	-
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>	<b>(1.057)</b>	<b>1</b>
<b>Variação nas contas de ativos e passivos</b>				
Outros créditos	-	(1)	-	(1)
Obrigações tributárias	-	1	31	1
Obrigações por aquisição de terreno	-	-	(11.080)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(5)	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>	<b>(12.111)</b>	<b>1</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Aquisição de investimentos	(12.110)	(1)	-	(1)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(12.110)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Integralização de capital	12.111	-	12.111	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>12.111</b>	<b>-</b>	<b>12.111</b>	<b>-</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Demonstração do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício/período	-	-	-	-
No final do exercício/período	-	-	-	-
<b>Aumento redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)  
CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

## 1. Contexto operacional

A Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.) ou (“Companhia”) regida de forma supletiva pelas normas constantes da lei nº 6404, de 15 de dezembro de 1976, conforme permitido pelo parágrafo único do artigo 1.053 do código civil brasileiro, tendo sede e foro na cidade e Estado de São Paulo. A Companhia foi criada em 07 de novembro de 2022, tem por objeto social: (a) Investimento e administração (gestão) de participações em quotas ou ações de outras sociedades, sejam elas nacionais ou estrangeiras, como sócia quotista, acionista ou em conta de participação de diversos ramos de atividade; e, (b) Administração e gestão de recursos de suas controladas.

A Companhia participa como controladora direta na seguinte empresa:

### **REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.**

A Redevco Portofino 01 SPE Ltda. (“controlada”), a sociedade empresária limitada unipessoal e será regida pelo Contrato Social e pelas disposições inseridas no capítulo próprio das sociedades limitadas. A Sociedade tem sede e foro na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, cj 1702, 17º andar, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, Cidade e Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social a realização de investimentos imobiliários para o desenvolvimento, implementação de um empreendimento imobiliário residencial, nos imóveis objetos das matrículas de números 24.202, 24.274, 24.275, 24.277, 24.278, 24.279, 24.280, 24.281, 24.282, 24.283, 24.284, 24.285, 24.286, 24.313, 24.374, 24.375, 24.379, 24.382, todos registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Piedade – SP, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para sua execução, podendo ainda realizar a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração dos imóveis de sua propriedade.

<b>Empresa controlada</b>	<b>Principal Atividade</b>	<b>País</b>	<b>% Participação 31/12/2023</b>
REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA	Investimentos imobiliários	Brasil	100%

A emissão dessas demonstrações financeiras foi aprovada pela Administração em 25 de junho de 2024.

## 2. Resumo das principais políticas contábeis

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis as pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para pequenas e médias empresas), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### 2.1. Base de preparação

A elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados. Na elaboração destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram feitas estimativas pela Administração, sendo a principal relacionada à avaliação do valor recuperável dos ativos, conforme descrito na Nota 2.3 item “c”.

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

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

---

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração avalia a capacidade da Companhia e sua controlada de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia e sua controlada não possui cláusulas de dívidas e compromissos financeiros na data da emissão dessas demonstrações financeiras e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Companhia e sua controlada de dar continuidade as suas atividades.

## **2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação**

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individual e consolidado. Adicionalmente as demonstrações financeiras individuais e consolidado estão apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado outra forma.

## **2.3. Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras**

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individual e consolidado.

Abaixo apresentamos um índice das principais políticas contábeis, cujos detalhes estão disponíveis nas páginas correspondentes.

- a) Estoque de terrenos
- b) Instrumentos financeiros
- c) Avaliação do valor recuperável de ativos ("*Impairment*")
- d) Investimentos em controladas
- e) Obrigações tributárias
- f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)
- g) Provisão para contingências
- h) Imposto de renda e contribuição social
- i) Apuração do resultado
- j) Resultado por quota
- k) Demonstrações contábeis consolidadas

### **a) Estoque de terrenos - em controlada**

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição e havendo desenvolvimento de projetos, acrescido dos encargos financeiros capitalizados durante a fase de desenvolvimento e/ou construção, líquido de estimativas de perda por *impairment*. No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

### **b) Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

---

recebíveis, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar, fornecedores e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

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

**(i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal, quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia estes investimentos e tomam as decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos e conseqüentemente também não adotou a prática de *Hedge Accounting*.

**(ii) Ativos financeiros**

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda.

A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente o valor justo, no caso de investimentos não designados ao valor justo por meio do resultado, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os principais ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, e outras contas a receber, partes relacionadas e outros créditos.

**Desreconhecimento (baixa)**

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo ou “repassa”; e (a) a Empresa transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Empresa não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

---

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos a um ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Empresa com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

**(iii) Passivos financeiros**

**Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado**

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

**Empréstimos e financiamentos**

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

**Desreconhecimento (baixa)**

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

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

**(iv) Apresentação líquida**

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

**c) Avaliação do valor recuperável de ativos ("Impairment")**

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.

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

---

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

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Em 2023 a Companhia não identificou eventos que indicassem a deterioração ou perda de valor recuperável sobre seus ativos não financeiros.

**d) Investimentos em controladas**

Os investimentos em controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, sendo as correspondentes receitas e despesas reconhecidas no resultado do exercício como resultado de equivalência patrimonial.

**e) Obrigações tributárias**

As obrigações tributárias são montantes de tributos retidos de terceiros e devidos por conta de pagamentos a fornecedores e ou diretores e/ou empregados da Companhia, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

**f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-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 circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

**g) Provisão para contingências**

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

**h) Imposto de renda e contribuição social**

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

---

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

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 para o imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro presumido. Para o exercício de 2024, a Companhia optou pela tributação do lucro real.

**i) Apuração do resultado**

As receitas (quando ocorrem) e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

**j) Resultado por quota**

O cálculo de lucro líquido (prejuízo) por quota é feito através da divisão do lucro líquido/prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de quotas da Empresa, pela quantidade média ponderada de quotas disponíveis durante o exercício na quantidade de quotas nas datas dos balanços.

**k) Demonstrações contábeis consolidadas**

**(a) Controladas**

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. As políticas contábeis das controladas estão alinhadas com as políticas adotadas pela Sociedade. A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Nas demonstrações financeiras intermediárias individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial. As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na nota explicativa 1. No processo de consolidação foram feitas eliminações de ativos e passivos, ganhos e perdas das operações, referenciados abaixo:

- REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.

**(b) 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 empresas investidas, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da controladora na empresa investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

**(c) Transações com participações de não controladores**

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

---

parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

**(d) Perda de controle em controladas**

Quando da perda de controle, a Companhia desconhece os ativos e passivos da controlada, qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

**3. Gestão de riscos**

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

a) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

b) Risco de crédito

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus devedores, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Empresa. Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

c) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez.

d) Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Empresa estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

#### 4. Imóveis a comercializar

O saldo de imóveis a comercializar no consolidado é composto da seguinte forma:

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Terrenos para incorporação	31.681	-
<b>Total</b>	<b>31.681</b>	<b>-</b>

#### Terreno Portofino

Conforme instrumento particular de promessa de venda e compra de lotes, em 01 de julho de 2023, entre ECO Lotes Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“vendedora”) e Redevco Portofino 01 SPE LTDA. (“compradora”), sendo que a VENDEDORA é titular livre e desembaraçada de ônus, fiscais, judiciais ou extrajudiciais, dúvidas e dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, restrições de qualquer natureza, impostos e taxas, de uma gleba de terra, sem benfeitorias, situada no perímetro urbano do Município e Comarca de Piedade - SP, Estrada Carolina Paes Granjeiro, Bairro do Piratuba, devidamente cadastrado sob n.º 29.0020.0001.000000 perante o Poder Público Municipal, com a área total de 186,5929 hectares, descrito na matrícula 22.932 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piedade/SP, com exceção da caução dada ao Município, na forma do inc. V, do art. 18 da Lei 6.766/79, devidamente registrada sob R.3 da citada matrícula.

A aludida área é objeto de empreendimento imobiliário, constituindo-se do loteamento denominado ESTÂNCIA AYRES (“Empreendimento”), nos termos da Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e demais legislações pertinentes, cujo projeto foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Piedade – SP, consoante Processo Administrativo PMP n.º 08661/2012, que deu origem ao Decreto Municipal n.º 7.800 de 25 de junho de 2020 e, ainda, pelo GRAPROHAB, consoante certificado n.º 367/2018, sendo destinado 665.261,58 m2 a lotes residenciais em número de 409; 157.687,57 m2 ao sistema viário; 108.550,97 m2 a áreas institucionais; 494.430,11 m2 em áreas verdes/APP; e, 439.998,77 m2 em áreas de lazer.

O Empreendimento está certificado perante o GRAPROHAB sob o n.º 367/2018, Decreto n.º 7.800 de 25 de junho de 2020 da Prefeitura Municipal de Piedade/SP e registrado em 18/11/2020, sob n.º 02 (R.2), na matrícula 22.932 do Registro de Imóveis da Comarca de Piedade / SP.

A VENDEDORA é legítima proprietária dos lotes Q30L1; Q38L4; Q38L5; Q38L7; Q38L8; Q38L9; Q38L10; Q39L1; Q39L2; Q39L3; Q39L4; Q39L5; Q39L6; Q41L14; Q49L1; Q49L2; Q49L6; e Q49L9, respectivamente representados pelas matrículas 24.202; 24.274; 24.275; 24.277; 24.278; 24.279; 24.280; 24.281; 24.282; 24.283; 24.284; 24.285; 24.286; 24.313; 24.374; 24.375; 24.379; e 24.382. todas do Cartório de Registro de Imóveis de Piedade/SP. (ANEXO I – MATRÍCULAS), localizados na FASE 1 do Empreendimento, cujo Termo de Vistoria de Obras (“TVO”) foi emitido em 02/02/2023 pela Prefeitura Municipal de Piedade/SP.

O COMPRADOR, na qualidade de investidor do ramo imobiliário, tem o interesse de adquirir referidos lotes (“Imóveis”) da VENDEDORA com a única e exclusiva finalidade de construir e comercializar diretamente casas de alto padrão e de acordo com as normas urbanísticas estabelecidas pela Associação de Proprietários,

O COMPRADOR utilizará os lotes exclusivamente para a construção de casas de alto padrão e de acordo com as normas urbanísticas estabelecidas pela Associação de Proprietários e que serão comercializadas diretamente por ele, sendo

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

vedada a venda dos lotes sem edificação, sob pena de multa no valor de 30% sobre o valor do respectivo lote na lista anexa, corrigido pelo IPCA desde a data de assinatura deste Instrumento até o efetivo pagamento. O valor dos juros e correção decorrentes da compra financiado incorridos estão sendo capitalizados no valor do imobilizado considerando a fase de desenvolvimento do projeto.

O valor total da presente transação é de R\$ 28.281 (vinte e oito milhões, duzentos e oitenta e um mil). Atualizado conforme IPCA +5%, previsto no contrato.

### **Terreno Portofino – BRAIN REALTY**

Conforme instrumento particular de cessão de direitos e obrigações contratuais, firmado em 24 de novembro de 2023, entre BRAIN Realty Consultoria e Participações Imobiliárias S.A. (“cedente”) e Redevco Portofino 01 SPE LTDA. (“cessionária”), o presente instrumento tem por objeto a cessão de direitos aquisitivos, que a CEDENTE obteve ao firmar contrato de Compromisso de Venda e Compra de imóvel com ECO LOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., anteriormente qualificada, a qual se obrigou a vender o Lote de terreno supramencionado.

A BRAIN titular dos direitos aquisitivos e da posse do Imóvel supramencionado, absolutamente livre e desimpedido de quaisquer pessoas e coisas, bem como de qualquer ônus real ou pessoal, hipoteca legal ou convencional, foro, pensões e servidões, dúvidas, dívidas, arrestos, seqüestros, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, inexistindo, ainda, quaisquer pendências judiciais ou extrajudiciais que impeçam a sua livre disponibilidade, encontrando-se, ademais, quites com todos e quaisquer tributos incidentes sobre o referido Imóvel e isento de quaisquer multas e penalidades fiscais de qualquer natureza, respondendo a CEDENTE pela evicção de direito, nos termos da legislação em vigor.

A BRAIN transfere à Redevco Portofino 01 SPE, ou a quem está vier a indicar ou legitimamente a suceder, todos os direitos e obrigações inerentes à aquisição do bem imóvel supramencionado.

O preço certo e previamente ajustado para o presente instrumento particular de cessão de direitos é de R\$ 3.400 (três milhões de reais).

### **5. Investimentos**

Abaixo demonstramos o sumário das informações contábeis das investidas e as movimentações dos investimentos:

	<b>REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.</b>
	<b>De 17 de julho de 2023 à 31 de dezembro de 2023</b>
Percentual de participação	100%
Ativo	31.682
Passivo	20.660
Patrimônio Líquido	12.110
Resultado do exercício	(1.088)

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

A seguir, apresentamos a movimentação do investimento:

	<b>REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>-</b>
Aquisição de investimentos em 17 de julho de 2023	12.110
Equivalência Patrimonial	(1.088)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>11.022</b>

### **Principais mudanças societárias**

#### **Redevco Portofino 01 SPE LTDA.**

**(i) Cessão de quotas**

Em 17 de julho de 2023, conforme 1ª Alteração do Contrato Social da Companhia, a então sócia I9 Serviços Administrativos Ltda., retira-se da Companhia, mediante a cessão gratuita e não onerosa de 1.000 (mil) quotas de emissão da Companhia e de sua titularidade, à sócia ingressante REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A.

**(ii) Aumento de capital**

No ato seguinte, a sócia da Companhia decide aumentar o Capital Social de R\$ 1 para R\$ 30.001, aumento este, portanto, na quantidade de R\$ 30.000, mediante a emissão de 30.000.000 de novas quotas, com valor de R\$ 1 cada, que são neste ato totalmente subscritas pela sócia ingressante REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A., das quais 8.000.000 de quotas, com valor total de R\$ 8.000 são integralizadas neste ato em moeda corrente nacional, e 22.000.000, com valor de R\$ 22.000 serão integralizadas em moeda nacional até 31 de agosto de 2024.

**(iii) Da alteração da Denominação Social**

A Sócia decide alterar a denominação social da Companhia de REAG 31 Participações LTDA., para Redevco Portofino 01 SPE Ltda.

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

## 6. Obrigação por aquisição de terreno a prazo

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Obrigação por aquisição de terreno (1)	21.150	-
Encargos financeiros a transcorrer (2)	(522)	-
<b>Total</b>	<b>20.628</b>	<b>-</b>

	Consolidado	
	2023	2022
Circulante	14.435	-
Não-circulante	6.193	-
<b>Total</b>	<b>20.628</b>	<b>-</b>

(1) conforme descrito na nota explicativa nº 4, a Sociedade realizou a compra de 18 lotes, nas seguintes condições: A quantidade de R\$ 5.606 (cinco milhões, seiscentos e seis mil), equivalente a 20% do preço total, a ser pago até dia 15 de julho de 2023. O saldo remanescente, no valor de R\$ 22.423, dividido em 24 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 934 (novecentos e trinta e quatro mil reais). Desta forma, foi considerado 12 parcelas no curto prazo e o restante no longo prazo. Por fim, em relação a aquisição do Terreno Portofino junto a Brain, o valor da operação está contabilizado no curto prazo, por se tratar de uma operação a ser paga "a vista".

(2) Foi realizado a correção monetária, prevista conforme contrato de cessão de direitos e obrigações, capítulo 2º parágrafo primeiro. "As parcelas devem ser corrigidas mensalmente pelo IPCA + 5% ou, na sua ausência, o índice que melhor refletir a inflação do período."

## 7. Patrimônio Líquido

### 7.a Capital Social

O capital social da Companhia. Representado por ações ordinárias e sem valor nominal, em 31 de dezembro de 2023 está demonstrado abaixo:

	2023	
	Ações	Total R\$
Capital integralizado	30.001	30.001
Capital a integralizar	(17.889)	(17.889)
Capital social	12.112	12.112

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

### **Alterações no período 2023**

Em 17 de julho de 2023, houve a 1ª alteração do contrato social da Companhia, abaixo demonstramos as principais mudanças:

**(iv) Cessão de quotas**

A então sócia I9 Serviços Administrativos Ltda., retira-se da Companhia, mediante a cessão gratuita e não onerosa de 1.000 (mil) quotas de emissão da Companhia e de sua titularidade, à sócia ingressante REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA.

**(v) Aumento de capital**

No ato seguinte, a sócia da Companhia decide aumentar o Capital Social de R\$ 1 para R\$ 30.001, aumento este, portanto, na quantidade de R\$ 30.000, mediante a emissão de 30.000.000 de novas quotas, com valor de R\$ 1 cada, que são neste ato totalmente subscritas pela sócia ingressante REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA., das quais 8.000.000 de quotas, com valor total de R\$ 8.000 são integralizadas neste ato em moeda corrente nacional, e 22.000.000, com valor de R\$ 22.000 serão integralizadas em moeda nacional até 31 de agosto de 2024.

**(vi) Da alteração da Denominação Social e da Transformação do tipo societário**

A Sócia da sociedade decide transformar a sociedade em Sociedade Anônima, com alteração da denominação social de REAG 19 PARTICIPAÇÕES LTDA. para REDEVCO HOLDING PORTOFINO 01 S.A.

### **7.b Reservas de investimentos e resultado do período**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e o período comparativo de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022, não houve constituição de reservas para investimentos, devido ao prejuízo durante o período.

### **8. Despesas gerais e administrativas**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>De 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022</b>	<b>2023</b>	<b>De 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022</b>
Condomínio	-	-	(162)	-
Serviços PJ (¹)	(1)	-	(630)	-
Propaganda e marketing	-	-	(283)	-
Outras despesas	-	(1)	(2)	(1)
	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1.077)</b>	<b>(1)</b>

(¹) se refere, basicamente, a serviço prestado para desenvolvimento do projeto.

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

## 9. Resultado Financeiro

	Consolidado	
	2023	De 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022
Receita de aplicação financeira	20	-
	<b>20</b>	<b>-</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros e encargos financeiros	(27)	-
	<b>(27)</b>	<b>-</b>
<b>Total do resultado financeiro, líquido</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>

## 10. Imposto de Renda e Contribuição Social

A Companhia em 2023 optou pelo regime de lucro presumido. O cálculo está apresentado a seguir:

	Consolidado	
	2023	
	IRPJ	CSLL
Receita Bruta	-	-
Alíquota 32%	-	-
Receitas Financeiras	20	20
Base de cálculo do IR e CSLL	<b>(20)</b>	<b>(20)</b>
<b>CSLL</b>		
Alíquota de 9%	-	(2)
<b>IRPJ</b>		
Alíquota de 15%	(3)	-
Alíquota de 10%	-	-
<b>IR e CSLL a Pagar</b>	<b>(3)</b>	<b>(2)</b>

**Redevco Holding Portofino 01 S.A. (anteriormente denominada REAG 19 Participações Ltda.)**  
**CNPJ 43.759.949/0001-82**

Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023 e do período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de reais)

---

**11. Outras Informações**

Os administradores da Companhia não receberam remuneração fixa no exercício de 2023.

**11. Contingências**

A Companhia e sua controlada não são parte envolvidas em nenhum processo judicial e/ou administrativo na esfera cível, trabalhista ou tributária, conseqüentemente, não foi registrada provisão para cobrir eventuais riscos.

**12. Eventos subsequentes**

**(i) Venda de participação societária**

Em 18 de janeiro de 2024, conforme acordo de investimento e outras avenças, celebrado entre REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA. e do outro lado BRAIN REALTY CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., HOCKENHEIM FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA, GREEN EYES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. e TSV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., a venda de 12.000.400 ações ordinárias nominativas sem valor nominal, equivalentes a 40% do capital social da Companhia, pelo valor total de R\$ 3.923 a ser pago à REDEVCO PARTICIPAÇÕES.

Após a implementação da Compra e Venda de Ações, os Investidores e a REDEVCO PARTICIPAÇÕES deverão realizar investimentos no capital social da Companhia, por meio da integralização das ações.

\* \* \*