

Demonstrações Financeiras

**Flow City SPE 7 Empreendimento
Imobiliário S.A.**

31 de dezembro de 2023

Com relatório do auditor independente

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores da
Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis 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 Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras 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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



Building a better
working world

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as 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 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.

Goiânia, 03 de setembro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-015199/F

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wagner dos Santos Junior', written over a light blue rectangular background.

Wagner dos Santos Junior
Contador CRCSP216386/O-T

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022 (nŁo auditado)
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.392	58
Outros ativos		330	220
Total do ativo circulante		6.722	278
NŁo circulante			
Propriedade para investimento Imobilizado	5	83.934 200	52.342 18
Total do ativo nŁo circulante		84.134	52.360
Total do ativo		90.856	52.638
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	6	2.037	221
ObrigaŁŁes trabalhistas		10	-
ObrigaŁŁes tributŁrias		161	20
Reserva de tŁtulos a realizar	7	14.677	-
ImŁveis a pagar	8	4.321	6.852
Outras contas a pagar		32	-
Total do passivo circulante		21.238	7.093
NŁo circulante			
ImŁveis a pagar	8	44.916	36.296
Total do passivo nŁo circulante		44.916	36.296
PatrimŁnio lŁquido			
Capital social	9.1	30.987	8.748
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	900
PrejuŁzos acumulados		(6.285)	(399)
Total patrimŁnio lŁquido		24.702	9.249
Total do passivo e do patrimŁnio lŁquido		90.856	52.638

As notas explicativas sŁo partes integrantes das demonstraŁŁes financeiras.

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	2023	2022 (não auditado)
Despesas operacionais líquidas			
Despesas gerais e administrativas	10	(3.502)	(112)
Despesas comerciais	11	(2.475)	-
Outras receitas		87	-
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(5.890)	(112)
Despesas financeiras		(16)	(288)
Receitas financeiras		36	1
Resultado financeiro, líquido		20	(287)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(5.870)	(399)
Imposto de renda e contribuição social	12	(16)	-
Prejuízo do exercício		(5.886)	(399)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais.

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u> (não auditado)
Prejuízo do exercício	(5.886)	(399)
Total dos resultados abrangentes	<u>(5.886)</u>	<u>(399)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais.

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Capital social	AFAC	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	-	-	-
Aumento de capital	8.748	900	-	9.648
Prejuízo do exercício	-	-	(399)	(399)
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)	8.748	900	(399)	9.249
Integralização de capital	22.239	(900)	-	21.339
Prejuízo do exercício	-	-	(5.886)	(5.886)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	30.987	-	(6.285)	24.702

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais.

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
	(não auditado)	
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes dos impostos	(5.870)	(399)
Depreciação e amortização	32	1
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:	(5.838)	(398)
Outros ativos	(110)	(220)
Fornecedores	1.816	221
Obrigações trabalhistas e tributárias	135	20
Reserva de títulos a realizar	14.677	-
Imóveis a pagar	-	29.157
Outras contas a pagar	32	-
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades operacionais	10.712	28.780
Adições de imobilizado	(214)	(19)
Adições para propriedade para investimento*	(25.503)	(38.351)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(25.717)	(38.370)
Integralização de capital	21.339	8.748
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	900
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	21.339	9.648
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	6.334	58
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	58	-
No final do exercício	6.392	58

* Em 2023, considera os valores gastos em obras em andamento, no valor de R\$ 14.174, somado às 03 parcelas pagas (principal e juros) referentes à aquisição do terreno que totalizaram R\$11.329.

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima constituída sob a forma de sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na rua do Rocio, nº 350, conjunto 52, Sala 7, Vila Olímpia, CEP 04.552-000. Companhia foi constituída em 02 de março de 2022 e tem como objeto social atuar na incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel e loteamento de imóveis próprios.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou, momentaneamente, um capital circulante líquido negativo de R\$ 14.516. Essa situação será superada no contexto da estruturação da dívida, conforme explicado na nota explicativa 15 de Eventos subsequentes.

1.1. Resumo do empreendimento

O objetivo da Companhia Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. consiste em arrendar parte dos bangalôs e *amenities* (área kids, academia, spa e *mini mall*) para o clube Carnaúba Wind House, CNPJ: 53.028.490/0001-09, que será administrado pela gestora da Flow City Brasil Participações Ltda. (“Grupo Carnaúba”). Outra parte da estrutura será arrendada e administrado pelo grupo *Anantara Hotels, Resorts & Spas*.

O projeto conta com um total de 86 bangalôs, que contemplam 195 suítes para hospedagem, além dos *amenities* e está sendo desenvolvido e comercializado de forma faseada, com as seguintes previsões de entrega:

Fase 1 – outubro de 2024, sendo 20 bangalôs e parte dos *amenities*.

Fase 2 – em 2025, 66 bangalôs e o restante dos *amenities* e *mini mall*.

O clube “Carnaúba Wind House” (associação sem fins lucrativos) é um empreendimento do grupo Carnaúba, composto por um complexo hoteleiro de alto padrão, localizado na praia do Preá, no município Cruz-CE. O empreendimento inclui uma escola de *kitesurf*, que será conhecida como: “Rancho do Kite”.

O modelo de negócio adotado pelo clube consiste na aquisição de títulos configurados por categorias, que conferem ao sócio créditos anuais, os quais podem ser utilizados para reservar diárias nos bangalôs, sem restrições de datas ou tipos de acomodação. Esses créditos são renováveis anualmente e podem ser comercializados, permitindo que o valor seja convertido em dinheiro para o sócio. Diferentemente das práticas de multipropriedade e time-sharing, a aquisição do título confere ao cliente a propriedade de uma fração do clube, com possibilidade de revenda e potencial de valorização financeira.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O clube assumirá a responsabilidade de gestão do imóvel, e será cobrada uma mensalidade fixa para suprir os custos operacionais. Além disso, os sócios desfrutarão de total flexibilidade para se hospedar em qualquer período do ano, escolhendo entre os diferentes tipos de bangalôs disponíveis, de acordo com seus créditos acumulados.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como, número de bangalôs, não foram auditados pelos auditores independentes.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e as premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Os principais julgamentos e as estimativas efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras são definição da vida útil do ativo imobilizado e intangível, e análise de recuperação dos ativos.

Estas demonstrações financeiras foram autorizadas pela administração para emissão em 03 de setembro de 2024.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de valor, e não para investimentos e outros fins.

3.2 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com a construção do empreendimento são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. Esses gastos consideram substancialmente a aquisição do terreno, gastos de preparação, projetos e gastos com a construção civil do empreendimento imobiliário.

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia registra as etapas em construção como propriedade para investimento, dado que o empreendimento, quando concluído, será arrendado.

Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos ativos são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais projetados para os próximos anos, após a conclusão do empreendimento, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma indicação de não recuperabilidade foi identificada no exercício apresentado.

3.3 Reserva de títulos a realizar

Uma receita não é reconhecida se há uma significativa incerteza de sua realização. Os valores recebidos decorrentes das vendas de contratos, são reconhecidos como Reserva de títulos a realizar e apropriados à receita de acordo com as obrigações de performance, que ocorrerá após a finalização do empreendimento, com o usufruto da estrutura física pelos proponentes.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.4 Tributação

A Companhia optou pelo regime de lucro presumido.

Nesta sistemática, é reduzido a tributação sobre a receita auferida das incorporações imobiliárias submetidas a este Regime para a alíquota única de 4%, onde os impostos estão distribuídos da seguinte maneira: COFINS :1,71%; Pis/Pasep: 0,37%; IRPJ: 1,26%; CSLL: 0,66%.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

3.5 Julgamentos estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

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.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A Administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Estimativas e premissas contábeis críticas

Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.6 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo custo amortizado.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

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.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra Companhia. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2023, os ativos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Ativos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	<ul style="list-style-type: none">• Caixa e equivalentes de caixa• Outros ativos	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

Em 31 de dezembro de 2023, os passivos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Passivos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	<ul style="list-style-type: none">• Fornecedores• Imóveis a pagar• Outras contas a pagar• Reserva de títulos a realizar	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.7 Novos pronunciamentos

Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicados pela primeira vez em 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

IFRS 17 - Contratos de Seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11). O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável)
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice Statement 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Companhia.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente.

Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u> (não auditado)
Caixa e bancos	257	-
Aplicações financeiras	6.135	58
	<u>6.392</u>	<u>58</u>

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. A Companhia considera equivalente 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. As aplicações apresentadas são aplicações automáticas de renda fixa, vinculadas à variação do CDI que variam de acordo com prazo aplicado. A média de rendimento é de 60% do CDI.

5. Propriedade para investimento

Referem-se aos custos de aquisição de terreno e construção do projeto Carnaúba *Wind House*, conforme descrito na nota 1.1.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u> (não auditado)
Terrenos	59.167	46.878
Encargos financeiros	9.252	4.122
Obra em andamento	15.515	1.342
	<u>83.934</u>	<u>52.342</u>

O projeto está em fase de construção com expectativa de entrega da primeira fase em outubro de 2024 e a segunda fase em 2025.

Movimentação da propriedade para investimento:

	Saldo em 31/12/2022	Adições	Saldo em 31/12/2023
Terrenos	46.878	12.289	59.167
Encargos financeiros	4.122	5.129	9.251
Obra em andamento	1.342	14.174	15.516
	<u>52.342</u>	<u>31.592</u>	<u>83.934</u>

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Fornecedores

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u> (não auditado)
Nacionais	2.037	221
Total	<u>2.037</u>	<u>221</u>

Fornecedores são provenientes de aquisição bens e serviços necessários para o andamento dos negócios, compreendidos no ativo circulante, uma vez que o vencimento deles compreende o período dentro dos 12 meses subsequentes à contratação/aquisição.

7. Reserva de títulos a realizar

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u> (não auditado)
Reserva de títulos a realizar	14.677	-
	<u>14.677</u>	<u>-</u>

O saldo de Reserva de títulos a realizar refere-se ao montante de contratos de reserva dos títulos mencionados na nota explicativa 1.1. Esse contrato de reserva de títulos tem como objetivo materializar a vontade do proponente em se associar ao clube, mediante reserva de um título patrimonial na categoria que for definida. Conforme descrito no contrato, o pagamento integral do título, não confere na compra efetiva do título, esta, somente será efetivada, mediante a assinatura de contrato de compra e venda, a proposta de reserva tem a função de assegurar a reserva do título.

Está apresentado o saldo líquido, que é o valor total dos contratos negociados menos o saldo a receber, conforme reconciliação demonstrada abaixo:

Contratos de clientes vendidos até 31/12/2023 (valor a receber + recebidos)	25.051
(-) Recebimentos de contratos de clientes até 31/12/2023	(14.677)
(=) Contas a receber de contratos de clientes ainda não reconhecidos até 31/12/2023	10.374

Os saldos são classificados no longo prazo, de acordo com a expectativa de entrega do empreendimento e o reconhecimento da receita associada aos contratos.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imóveis a pagar

	<u>2023</u>	<u>31/12/2022</u> (não auditado)
Obrigações por aquisição de terrenos (*)	<u>49.237</u>	43.148
	<u>49.237</u>	<u>43.148</u>
Circulante	4.321	6.852
Não circulante	44.916	36.296

(*) Conforme “Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Novação e outras avenças”, celebrado entre a Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Preá Vila do Kite Empreendimentos e Participações Ltda., referente a aquisição do terreno para desenvolvimento do empreendimento Carnaúba *Wind House* com o pagamento e prazo negociados da seguinte forma:

i) O pagamento foi dividido em duas etapas, sendo a primeira parte composta de um valor fixo de R\$17.130 parcelado em 5 vezes de R\$ 3.426, sendo que todas as parcelas serão quitadas com prazo de 6 meses entre elas, corrigidas pela taxa CDI, a contar de 31 de janeiro de 2022, até a data do efetivo pagamento. Até 31 de dezembro de 2023 foram quitadas 4 parcelas e a última parcela foi paga em abril de 2024 no valor correspondente a R\$ 4.321;

ii) Para a segunda parte do pagamento o credor possui o direito de opção, conforme contrato de aquisição do terreno, podendo ser realizado com base em um “valor mínimo” e com base em um “valor máximo” conforme descrito abaixo:

- Valor mínimo: compreende a “liquidação antecipada facultativa” que deve acontecer até 08/01/2025, hipótese em que o valor total do saldo de pagamento a ser recebido pela credora corresponderá ao montante de R\$ 35.616, corrigido pela taxa CDI, a contar de 31 de janeiro de 2022, até a data do efetivo pagamento, com saldo atualizado pelo CDI na data-base correspondente a R\$44.916;
- Valor máximo: na hipótese de a credora não exercer a “Liquidação Antecipada Facultativa” até o dia 08/01/2025, a quitação corresponderá ao montante de R\$ 77.295, corrigido pela taxa CDI, a contar de 31 de janeiro de 2022, até a data do efetivo pagamento.

A Companhia efetuou a avaliação do valor justo desta opção na data-base de 31 de dezembro de 2023, levando em consideração fatores como o estágio do empreendimento imobiliário, volume de vendas contratados até a data e efetuou a contabilização.

Os montantes têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	<u>2023</u>	<u>31/12/2022</u> (não auditado)
2023	-	6.852
2024	4.321	8.163
2025	44.916	28.133
	<u>49.237</u>	<u>43.148</u>

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Patrimônio líquido

9.1. Capital social

O capital social subscrito e totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2023, é de R\$30.987, (em 2022 R\$ 8.748) dividido em 14.176 ações, sendo 10.632 ações ON e 3.544 ações PN com valor nominal de R\$1,00 as ações ON e R\$5,56 as ações PN, assim distribuídas entre os sócios:

Sócios	31/12/2023			
	Valor do capital social	Quantidade de ações	Tipo	%
TGRE Share Incorporação Ltda.	20.355	3.544	PN	75%
Flow City Brasil Participações Ltda.	10.632	10.632	ON	25%
	30.987	14.176		100%

Sócios	31/12/2022 (não auditado)				
	Valor do capital social	(-) Capital a integralizar	Capital integralizado	Qtde quotas	%
Flow City Brasil Participações Ltda.	8.748	-	8.748	8.748	100%
	8.748	-	8.748	8.748	100%

Em 2023, a Companhia realizou um aumento de capital com emissão de ações preferenciais e transformando em uma Companhia S.A. As ações preferenciais emitidas têm preferência no recebimento de dividendos e seu percentual em caso de lucro é de 67%.

As ações preferenciais emitidas tiveram um custo médio de R\$5,56. As demais regras estão descritas no acordo de acionistas celebrado entre as partes.

9.2. Distribuição de lucros

Conforme previsto no acordo de acionistas, o sócio detentor das ações preferenciais, terão direito ao recebimento de dividendos desproporcionais a sua participação no capital social. Sendo assim, as ações preferenciais terão direito a 67% do resultado até que sócio detentor das ações PN receba todo o investimento aportado no empreendimento.

9.3. Reserva legal

Não foi constituída a reserva legal de 5% do lucro, devido ao resultado do exercício ser prejuízo.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Despesas gerais e administrativas

	2023	2022 (não auditado)
Serviços administrativos (i)	(1.669)	-
Viagens e estadias	(406)	-
Despesas tributárias	(358)	(6)
Consultoria	(225)	-
Despesas com pessoal	(321)	-
Despesas com TI	(142)	-
Serviço advocatícios	(64)	-
Almoxarifado	(85)	-
Depreciações	(32)	(31)
Outros	(200)	(75)
	(3.502)	(112)

- (i) Referem-se a serviços de apoio administrativo, assessoria, consultoria e despesas gerais para manutenção das atividades.

11. Despesas comerciais

	2023	2022 (não auditado)
Propaganda e publicidade (i)	(2.212)	-
Eventos comerciais	(234)	-
Outros	(29)	-
	(2.475)	-

- (i) Em 2023 houve a contratação de equipe comercial especializada e participação em grandes eventos, como o Expert XP, um evento direcionado a investidores de todo o Brasil onde houve a apresentação do produto.

12. Imposto de renda e contribuição social

	2023		
	IRPJ	CSLL	Total
Receita com locação	87	87	
(%) alíquota 32%	29	29	
	15%	9%	
Valor dos impostos antes das receitas financeiras	(5)	(3)	(8)
Receitas financeiras	36	36	
Alíquota	15%	9%	
Impostos sobre receita financeira	(5)	(3)	(8)
Imposto apurado	-	-	-
Imposto apurado - 10%	-	-	-
Despesa com impostos de renda e contribuição social	(10)	(6)	(16)

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Cobertura de seguros

A Companhia mantém seguros cuja cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidade. As coberturas dos seguros estão resumidas como segue:

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura	Vigência
Risco básico de obras em construção civil e instalação e montagem	42.536	01/11/2023 a 01/05/2025
Responsabilidade civil geral, despesas extraordinárias e outros	13.831	01/11/2023 a 01/05/2025
	56.367	

14. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro

Gerenciamento dos riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia. Considerando o atual cenário da Companhia, em que não houve início efetivo de suas operações, esse risco é considerado baixo.

Risco de liquidez

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

A Companhia realiza suas análises de sensibilidade em três cenários, sendo um provável e dois que possam representar efeitos adversos com deterioração de 25% e 50% da variável do risco considerado pela Administração.

A Companhia acompanha e analisa as variações nas taxas de juros como fatores principais de risco.

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Análise de sensibilidade

Taxas de juros

O passivo financeiro da Companhia está atrelado à um contrato pré e pós-fixados, atrelado às taxas de juros em CDI. O ativo financeiro é uma aplicação financeira atrelada ao CDI.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores na dívida e aplicação aos quais a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2023, foram estimados 3 cenários distintos, considerando o volume de financiamento total.

Com base nestes montantes em 31 de dezembro de 2023, definimos o cenário provável para os próximos 12 meses (Cenário I). A partir do Cenário I (Provável), simulamos acréscimo/decrécimo de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções dos índices de correção de cada contrato.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira líquida não levando em consideração a incidência de tributos bem como o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2023. A data base utilizada foi 31 de dezembro de 2023, projetando os índices de correção de cada contrato para os próximos 12 meses e avaliando a sensibilidade destes em cada cenário.

Risco de juros	Cenários e níveis de indexadores	Cenários					
		Em R\$	Cenário	Aumento	Aumento	Redução	Redução
		31/12/2023	Provável (i)	25%	50%	25%	50%
Flutuação no CDI			10,50%	13,13%	15,75%	7,88%	5,25%
Aplicações financeiras	CDI	6.135	6.779	6.940	7.101	6.618	6.457
(-) Imóveis a pagar	CDI	(49.237)	(54.407)	(55.699)	(56.992)	(53.114)	(51.822)
Exposição líquida do balanço patrimonial, após análise de cenários		(43.102)	(47.628)	(48.759)	(49.891)	(46.497)	(45.365)
Impacto de oscilação da taxa			(4.526)	(5.657)	(6.789)	(3.394)	(2.263)

(i) Considerado como referencial projeção de preços referenciais (<http://www.b3.com.br>)

Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Gestão de 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.

15. Eventos subsequentes

Em 19 de março de 2024, a Companhia contratou um empréstimo bancário na modalidade de Limite de Crédito Garantido por Alienação Fiduciária de Imóvel (LCGA), onde foi concedido o limite de crédito de R\$ 54.750 pelo Banco do Nordeste do Brasil S.A., através de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) com vencimento em 29 de novembro de 2043. Em 28 de março de 2024, foi liberado R\$ 10.368, e em 24 de maio de 2024 mais R\$ 10.368, totalizando R\$ 20.736.
