

---

***REC Resi I***  
***Participações S.A.***  
***Demonstrações financeiras em***  
***31 de dezembro de 2024***  
***e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Administradores e Acionistas  
REC Resi I Participações S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Resi I Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 2024, 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras**

---

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

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

Os responsáveis pela administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança,



REC Resi I Participações S.A.

mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2025

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

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

**REC Resi I Participações S.A**  
**Balço patrimonial**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Valores em milhares de Reais)**

	Nota explicativa	2024	2023		Nota explicativa	2024	2023
<b>Ativo</b>				<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	380	64	Fornecedores		1	16
Contas a receber	6	3.817	-	Tributos a recolher		-	-
Imóveis a comercializar		-	-	Imposto de renda e contribuição social.		-	-
Tributos a recuperar		81	135	Dividendos a pagar		-	5.186
Adiantamento a Fornecedores		<u>2</u>	<u>-</u>				
<b>Total do ativo circulante</b>		<b><u>4.280</u></b>	<b><u>199</u></b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b><u>1</u></b>	<b><u>5.202</u></b>
<b>Não circulante</b>							
Investimento em controlada	7	<u>-</u>	<u>19.940</u>				
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>19.940</u></b>	<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	9	10	4.328
				Reserva Legal		6.437	6.437
				Reserva de lucros		-	4.172
				Prejuízos acumulados		<u>(2.168)</u>	<u>-</u>
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>4.279</b>	<b>14.937</b>
<b>Total do ativo</b>		<b><u>4.280</u></b>	<b><u>20.139</u></b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b><u>4.280</u></b>	<b><u>20.139</u></b>

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

0

0

**REC Resi I Participações S.A**  
**Demonstração do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Em milhares de Reais)**

	Nota explicativa	2024	2023
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>			
Gerais e administrativas	10	(96)	(76)
Comerciais		-	-
Tributárias		-	-
Outras receitas (despesas) operacionais	7 (a)	(7.121)	23
Resultado de equivalência patrimonial	7 (a)	<u>1.081</u>	<u>2.174</u>
<b>Lucro (prejuízo) antes dos resultados financeiros</b>		<b>(6.136)</b>	<b>2.121</b>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	11	75	54
Despesas financeiras	11	<u>(2)</u>	<u>(6)</u>
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(6.063)</b>	<b>2.169</b>
Imposto de renda e contribuição social			
Imposto de renda e contribuição social diferidos		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<b><u>(6.063)</u></b>	<b><u>2.169</u></b>

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

**REC Resi I Participações S.A**  
**Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Valores em milhares de Reais)**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(6.063)</b>	<b>2.169</b>
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(1.081)	(2.174)
Juros s/ empréstimo	-	-
PIS e COFINS diferidos	-	-
Ajuste a valor presente	-	-
Outras receitas e despesas	7.121	(27)
<b>Variações nas contas de ativo e passivo</b>		
Contas a receber	(3.817)	-
Imóveis a comercializar	-	-
Tributos a recuperar	54	(19)
Fornecedores	(15)	10
Outras obrigações	-	-
Tributos a recolher	-	(3)
Adiantamento a fornecedores	(2)	-
Pagamento de juros		-
Impostos de renda e contribuição social pagos		-
<b>Caixa gerado (consumido) nas atividades operacionais</b>	<b>(3.803)</b>	<b>(44)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>		
Redução de Capital em Invesimentos	2.160	22.503
Recebimento de dividendos	1.063	41.317
Venda de investimentos	10.677	-
<b>Caixa gerado nas atividades de investimentos</b>	<b>13.900</b>	<b>63.820</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Dividendos pagos	(5.463)	(14.352)
Redução de capital	(4.318)	(49.379)
<b>Caixa líquido consumido das atividades de financiamentos</b>	<b>(9.781)</b>	<b>(63.731)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>316</b>	<b>46</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	64	18
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	380	64
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>316</b>	<b>46</b>
	(0)	(0)

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

**REC Resi I Participações S.A**  
**Demonstração do resultado abrangente**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Valores em milhares de Reais)**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lucro líquido do exercício	(6.063)	2.169
Total dos resultados abrangentes, líquido dos efeitos tributários	<u><b>(6.063)</b></u>	<u><b>2.169</b></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e cor

**REC Resi I Participações S.A**  
**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
*(Valores em milhares de Reais)*

Nota explicativa	Capital social	Reserva de lucro		Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
		Reserva legal	Retenção de lucros		
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>58.351</b>	<b>6.437</b>	<b>3.156</b>	<b>-</b>	<b>67.944</b>
Redução de Capital	(54.023)				(54.023)
Lucro líquido do exercício				2.169	2.169
Distribuição do Resultado:					-
Reserva legal		-		-	-
Dividendos obrigatórios				(542)	(542)
Dividendos adicionais				(611)	(611)
Reserva de lucros			1.016	(1.016)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>4.328</b>	<b>6.437</b>	<b>4.172</b>	<b>-</b>	<b>14.937</b>
Redução de Capital	(4.318)				(4.318)
Prejuízo líquido do exercício				(6.063)	(6.063)
Distribuição do Resultado:					-
Reserva legal				-	-
Dividendos obrigatórios					-
Dividendos adicionais			(277)		(277)
Reserva de lucros			(3.895)	3.895	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>10</b>	<b>6.437</b>	<b>(0)</b>	<b>(2.168)</b>	<b>4.279</b>

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

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

### 1 Contexto operacional

A REC Resi I Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado em 1º de julho de 2016 domiciliada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.729 - 7º andar, na cidade de São Paulo, Brasil.

Em 30/06/2024 a Companhia realizou a venda de suas controladas diretas: Idea Jardins Participações LTDA (“Idea Jardins”) e Idea Empreendimentos SPE 34 LTDA (“Idea 34”) e sua controlada indireta: CCDI 26 Empreendimentos Imobiliários LTDA, sendo controlada direta da Idea Jardins, contituidas na forma de sociedade limitadas e todas com sede em São Paulo.

As demonstrações financeiras da Companhia abrange apenas a REC Resi I Participações S.A., cuja participação detida até 30 de junho de 2024 é como segue abaixo:

	<b>Data de aquisição</b>	<b>Posição Acionária</b>
<b>Controladas direta</b>		
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	03/10/2017	80%
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 34 LTDA	31/08/2018	80%
<b>Controlada indireta</b>		
CCDI 26 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	30/11/2017	70%

A Companhia, tem como atividade preponderante o desenvolvimento de empreendimentos residenciais.

SPE	Projeto	Endereço	Lançamento	Status	Estágio
CCDI 26	CONDONINIO AUTEM	R DA CONSOLACAO, 3250 - Cerqueira Cesar - CEP: 01416 - 000	dez/18	Concluído	100%
34	CONDOMINIO HARMONIA 1040	R HARMONIA , 1028 - Sumarezinho - CEP ; 05435-001	set/19	Concluído	100%

A Companhia tem como objeto social: (i) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis, (ii) a locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros e (iii) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.

O plano de negócio da Companhia consiste na incorporação de prédios residenciais.

A Companhia possui apenas um segmento, que consiste na incorporação de prédios residenciais.

## **2 Base de preparação**

### **Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 20 de fevereiro de 2025.

#### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

#### **b. 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.

## **3 Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

#### **i) Custos orçados dos empreendimentos**

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

## **4 Resumo das principais políticas contábeis**

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

### **4.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras**

i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 para a Companhia.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia e promitentes compradores seguem modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A

Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a conta de permutas no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

## 4.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar, terrenos a pagar e contas a pagar por aquisição de empresa.

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

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

(i) ***Ativos financeiros ao custo amortizado***

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Empresa transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Empresa não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(ii) ***Ativos financeiros ao valor justo***

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

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após

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

**(iii) Passivos financeiros ao custo amortizado**

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

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

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

**(i) Passivos financeiros não derivativos - mensuração**

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

### **4.3 Impairment de ativos financeiros**

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

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

### **4.4 Caixa e equivalentes de caixa**

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

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza

dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

#### **4.5 Contas a receber**

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 48, as perdas esperadas serão mensuradas em uma das seguintes bases: perdas de créditos esperadas para 12 meses; e perdas de crédito esperadas para a vida inteira.

A Companhia avaliou o risco de Perda de Crédito Esperada e concluiu que sua carteira no contexto atual está 100% protegida por sua política de distrato, que conforme estabelecido em seus contratos de comercialização imobiliária e por força da lei 13.786 de 27 de dezembro de 2018, a partir de 90 dias de inadimplemento, o contato pode ser distratado por iniciativa unilateral da Companhia, com retenção de 50% dos valores recebidos até a data. O expediente prático da Companhia mostra, além do valor retido, a nova venda das unidades aconteceram rapidamente, sem gerar prejuízos.

#### **4.6 Imóveis a comercializar**

##### **i) Formação do custo**

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 4.1 ii)), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

#### **4.7 Despesas com vendas a apropriar**

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 4.1.), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

#### **4.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

#### **4.9 Investimentos**

Os investimentos em controladas foram registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidos de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

#### **4.10 Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

#### **4.11 Imposto de renda e contribuição social**

##### **(i) Imposto de renda e contribuição social correntes**

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

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações.

Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

**(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos**

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

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

#### **4.12 Provisões**

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

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

#### **4.13 Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

#### **4.14 Apuração do resultado**

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

## 5 Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Depósitos bancários de curto prazo	380	64
	<b>380</b>	<b>64</b>

## 6 Contas a receber

	2024	2023
Contas a receber pela venda dos investimentos	3.817	-
Circulante	<b>3.817</b>	-

### Conforme aging list abaixo:

	2024	2023
A Vencer	3.817	-
<b>Total</b>	<b>3.817</b>	-

A Companhia efetuou a venda das empresas investidas em 30/06/2024 e os valores de contas a receber dos empreendimentos foram transferidos para os novos investidores.

## 7 Investimentos em controladas

Em linha com a estratégia da Companhia de desenvolver empreendimentos residenciais, em 20 de julho de 2017, a Companhia adquiriu co controle de 80% da Idea Jardins, que em 21 de dezembro de 2017, adquiriu o controle da CCDI, pelo valor de R\$16.033, representado pela participação de 54,45% no capital votante dessa entidade. Em 31 de agosto de 2018, a Companhia adquiriu o controle da Ideas 34, pelo valor de R\$7.932, representado pela participação de 80% no capital votante dessa entidade.

### Investimentos em participações societária

	2024	2023
<b>Controladas diretas</b>		
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 34 LTDA	-	1.540
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	-	18.400
<b>Total</b>	-	<b>19.940</b>

**a. Informações sobre as entidades em 31 de Dezembro de 2024 e 2023**

Em Junho de 2024, a Companhia efetuou a venda das participações detidas nas consolidadas.

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas.

As sociedades controladas tinham como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada em 31 de dezembro de 2024:

Nome da empresa	% de participação direta	Saldo em 31/12/2023	Redução de capital de controladas	Dividendos distribuídos	Perda de Investimento	Valor de Venda dos Investimentos	Resultado de Equivalência	Investimentos em 31/12/2024
<b>Investimentos em controladas diretas:</b>								
IDEA EMPREENDIEMTOS SPE 34 LTDA	-%	18.400	(2.160)	-	(6.796)	(10.676)	1.232	-
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	-%	1.540	-	(1.063)	(325)	(1)	(151)	-
<b>Total dos investimentos diretos</b>		<b>19.940</b>	<b>(2.160)</b>	<b>(1.063)</b>	<b>(7.121)</b>	<b>(10.677)</b>	<b>1.081</b>	<b>-</b>
<b>Investimentos em controlada indireta:</b>								
CCDI 26 EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	-%	1.550	-	(1.329)	(57)	(1)	(163)	-
<b>Total dos investimentos indiretos</b>		<b>1.550</b>	<b>-</b>	<b>(11.018)</b>	<b>(57)</b>	<b>(1)</b>	<b>(163)</b>	<b>-</b>

**b. Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2023**

Nome da empresa	% de participação	2023			
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício
<b>Investimentos em controladas direta</b>					
IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 34 LTDA	80%	24.824	1.824	25.441	2.441
IDEAS JARDINS PARTICIPAÇÕES LTDA	80%	1.932	8	(3.235)	5.159
<b>Total dos investimentos diretos</b>		<b>26.756</b>	<b>1.832</b>	<b>22.206</b>	<b>7.600</b>
<b>Investimentos em indireta</b>					
CCDI 26 EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA (i)	70%	2.856	641	(5.028)	7.243
<b>Total dos investimentos indiretos</b>		<b>2.856</b>	<b>641</b>	<b>(5.028)</b>	<b>7.243</b>

(i) Trata-se da controlada direta da Idea Jardins.

**8 Remuneração dos administradores**

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2024 e 2023

## 9 Patrimônio líquido

### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social é de R\$ 10 (R\$ 4.328 em 31 de dezembro de 2023) e é representado por 46.973.189 ações ordinárias sem valor nominal, sendo 8.807.473 de ações preferenciais tipo A, e 2.935.824 de ações preferenciais tipo B, sendo seus controladores listados abaixo:

Acionistas	Quantidade		
	ON s	PN s A	PN s B
HSI V REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA	100	8.807.473	-
TGAR INCORPORAÇÕES LTDA	46.973.089	-	2.935.824
<b>Total</b>	<b>46.973.189</b>	<b>8.807.473</b>	<b>2.935.824</b>

Em 09 de Março de 2023, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado a redução de capital de R\$ 58.341 sem o cancelamento de quaisquer ações.

Em 09 de Março de 2024, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado a redução de capital de R\$ 4.318 sem o cancelamento de quaisquer ações.

### b. Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. A Companhia apresentou prejuízo no exercício de 2024, realizando toda a reserva de lucros constituída em exercícios anteriores

## 10 Despesas gerais e administrativas

	2024	2023
Emolumentos	(4)	(2)
Serviços advocatícios	-	(1)
Serviços contábeis e auditoria	(83)	(67)
Informática	(7)	(6)
Serviços contratados de manutenção	(2)	-
	<u>(96)</u>	<u>(76)</u>

## 11 Receitas e despesas financeiras

	2024	2023
<b>Receitas financeiras</b>		
Receitas com aplicações	75	54
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<u>75</u>	<u>54</u>
<b>Despesa financeira</b>		
Outras despesas financeiras	(2)	(6)
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<u>(2)</u>	<u>(6)</u>
<b>Resultado Financeiro</b>	<u>73</u>	<u>48</u>

## 12 Instrumentos financeiros

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

### a. Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

- Caixa e equivalente de caixa (nota explicativa 5)

	<b>Valor contábil</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Classificação</b>
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	380	64	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 6)	3.817	-	Custo amortizado
Outros créditos	2	-	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores	1	16	Custo amortizado
Dividendos a pagar	-	5.186	Custo amortizado

### (b) Gerenciamento de riscos financeiros

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

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

#### (i) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da 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.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	<b>Controladora</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 5)	380	64
Contas a receber (Nota 6)	3.817	-
	<b>4.197</b>	<b>64</b>

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

**(ii) Risco de liquidez**

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

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

	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Mais de 1 ano</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>		
Fornecedores	1	-
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		
Fornecedores	16	-

**(iii) Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Gerenciamento de Risco.

### **13 Provisões, ativos e passivos contingentes**

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo a ser registrado ou contingência a ser divulgada em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

---

Ricardo Teruo Matsumoto  
Diretor

---

Irko BPS AssessoriaContábil Ltda.  
CNPJ 46.893.334/0001-32 | CRC 2SP045520  
Pier Paolo Atti  
Contador CRC SP-154001/O-0

\* \* \*