
***Idea Capote Par
Empreendimentos
Imobiliários 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
Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários 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 Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A. 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 e da governança 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, 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



Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A.


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, 11 de fevereiro de 2025


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

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

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliarios S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2024	2023	Passivo e Patrimônio Líquido	Nota explicativa	2024	2023
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	19.554	10.732	Empréstimos e financiamentos	6	14.710	-
Contas a receber		13.296	-	Fornecedores		6.364	4.844
Imóveis a comercializar	5	173.022	142.595	Tributos e contribuições		158	259
Outros Créditos		5.245	7.814	Tributos e contribuições diferidos		1.278	85
Tributos a recuperar		912	305	Provisão para garantia		306	130
Total dos ativo circulante		212.029	161.446	Total dos passivo circulante		22.816	5.318
				Não Circulante			
				Empréstimos e financiamentos	6	68.623	27.184
				Total dos passivo não circulante		68.623	27.184
				Patrimônio líquido			
				Capital social	8.a	167.000	167.000
				Capital a integralizar	8.b	(32.043)	(35.360)
				Prejuízos acumulados		(14.367)	(2.696)
				Total do patrimônio líquido		120.590	128.944
Total do ativo		212.029	161.446	Total do passivo e do patrimônio líquido		212.029	161.446

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

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	2024	2023
Receitas operacionais líquidas		25.474	2.053
Custo dos imóveis vendidos		<u>(29.087)</u>	<u>(1.463)</u>
Lucro (prejuízo) bruto		(3.613)	590
Comerciais	9	(415)	(3)
Gerais e administrativas	9	(746)	(25)
Tributárias	9	(417)	(67)
Outras receitas ou despesas operacionais	9	<u>(305)</u>	<u>(15)</u>
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<u>(5.496)</u>	<u>480</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	10	973	731
Despesas financeiras	10	<u>(6.356)</u>	<u>(1.174)</u>
		(5.383)	(443)
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		<u>(10.879)</u>	<u>37</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente		(138)	(68)
Imposto de renda e contribuição social diferido		(654)	(40)
Prejuízo do exercício		<u>(11.671)</u>	<u>(71)</u>
Prejuízo por ação		(0,07)	(0,0004)

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

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliarios S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Prejuízo do exercício	(11.671)	(71)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes	<u>(11.671)</u>	<u>(71)</u>

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

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliarios S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Valores expressos em milhares de reais)

		Capital social			
	Nota explicativa	Capital subscrito	Capital a integralizar	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022		<u>167.000</u>	<u>(75.570)</u>	<u>(2.625)</u>	<u>88.805</u>
Integralização de capital	8		40.210	-	40.210
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(71)</u>	<u>(71)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023		<u>167.000</u>	<u>(35.360)</u>	<u>(2.696)</u>	<u>128.944</u>
Integralização de capital	8		3.317	-	3.317
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11.671)</u>	<u>(11.671)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023		<u>167.000</u>	<u>(32.043)</u>	<u>(14.367)</u>	<u>120.590</u>

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

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(11.671)	(71)
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Custo de transação	52	-
Variações nas contas de ativo e passivo		
Contas a receber	(13.296)	
Imóveis a comercializar	(30.427)	(55.073)
Outros Créditos	2.569	(7.814)
Tributos a recuperar	(607)	(223)
Fornecedores	1.520	3.861
Tributos e contribuições	(101)	202
Tributos e contribuições diferidos	1.193	85
Provisão de garantia	176	130
Caixa consumido nas atividades operacionais	(50.592)	(58.903)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos	57.882	27.184
Amortização de empréstimos	(1.785)	-
Aporte de capital dos acionistas	3.317	40.210
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	59.414	67.394
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	8.822	8.491
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.732	2.241
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	19.554	10.732
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	8.822	8.491

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A REC 2019 VI Empreendimentos E Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída em 13 de novembro de 2019, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada na Rua Natingui, 442 – Sala 8, na cidade de São Paulo, Brasil, tendo iniciado suas atividades operacionais em 06 de outubro de 2020.

A Companhia tem como objeto social: (i) empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; (ii) a participação em outras sociedades civis ou comerciais, como sócia, acionista ou quotista (holding).

A Companhia irá construir um empreendimento misto (Residencial e Comercial) no município de São Paulo para exploração comercial, ou seja, locação e também venda (residencial). O montante esperado de custo é de R\$ 108.000 (cento e oito milhões de reais) com previsão de conclusão em março de 2025.

A Companhia conta com o suporte financeiro de seu acionista controlador por meio de aumentos de capital social para fornecer os recursos necessários para a continuidade de suas atividades operacionais, entre outras: (a) o pagamento de fornecedores e (b) os dispêndios futuros necessários para a continuidade da Companhia.

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 Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 11 de fevereiro de 2025.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros avaliados ao valor justo.

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 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.

3.1 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.

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. As aplicações financeiras compromissadas estão incluídas em equivalentes de caixa.

3.2 Imóveis a comercializar

Imóveis a comercializar inclui o custo de aquisição do terreno para a construção de unidade imobiliária para posterior comercialização, o registro está apresentado por seu valor de aquisição.

Os encargos financeiros de contas a pagar para aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar,

3.3 Instrumentos financeiros

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:

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, A Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) Ativos financeiros

Custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado como custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado:

- 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.

(ii) Passivos financeiros

Custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo fornecedores e tributos e contribuições, 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 reconhecido na demonstração do resultado.

(iii) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

(iv) 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.

3.4 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.

3.5 Tributos e contribuições (passivo circulante)

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os passivos são classificados como circulantes quando sua liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses.

3.6 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. 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.

3.7 Apuração do resultado

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

3.8 Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto e está apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Depósitos bancários de curto prazo	2.983	1.944
Aplicações financeiras (a)	<u>16.571</u>	<u>8.788</u>
	<u>19.554</u>	<u>10.732</u>

- (a) Referem-se a aplicações financeiras de curto prazo, em títulos privados de Certificados de Depósito Bancário (CDB), de liquidez imediata, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia que são remunerados a taxa de 100% do CDI.

5 Imóveis a comercializar

	2024	2023
Custo do terreno	52.488	52.488
Imóvel em andamento	118.421	87.994
Juros e despesas capitalizados	2.113	2.113
	173.022	142.595

A Companhia, possui 2 terrenos, inscritos no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob as matrículas 46.561, 58.463, 28.184 e 72.547, adquiridos para o desenvolvimento de edifícios residenciais de alto padrão por meio de incorporação imobiliária. O saldo de imóveis a comercializar corresponde ao preço de aquisição do terreno, mais ITBI e encargos financeiros capitalizados decorrentes dos juros incorridos sobre o contas a pagar para a aquisição dos terrenos.

Em 2024, foram incorridos determinados custos de viabilização para a aquisição e construção dos imóveis a comercializar no montante de R\$ 30.427 (R\$ 55.073 em 2023).

O empreendimento imobiliário tem previsão para conclusão de obra em março de 2025, e com previsão de custo total de R\$ 108.000 (cento e oito milhões de reais).

6 Empréstimos

Em novembro de 2022 a empresa firmou contratos de empréstimos junto ao banco Bradesco com vigência até setembro de 2032 no valor total de R\$ 90.720. O saldo liberado até dezembro de 2024 foi no valor de R\$ 83.927, restando o saldo de R\$ 6.793 a liberar.

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o devedor aliena ao credor, em caráter fiduciário, objeto do financiamento identificado como a propriedade para investimento, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514, de 20.11.1997.

	Banco	Taxa ao ano	Vencimento	Principal	2024	2023
	Banco Bradesco	9,51% à 12,65%	25/09/2032	90.720	84.032	27.184
				Custo de transação	(699)	-
					83.333	27.184
					14.866	-
					(156)	-
					14.710	-
					69.166	27.184
					(543)	-
					68.623	27.184

a. Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa das atividades de financiamento

	2024	2023
Saldo inicial	27.184	27.184
Financiamento		
Liberação de empréstimo	57.882	27.184
Amortização juros	(1.785)	-
Amortização Custo Transação	52	-
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	56.149	27.184
Saldo final	83.333	27.184
Circulante	14.710	-
Não circulante	68.623	27.184

7 Partes Relacionadas

A Companhia não efetuou transações com partes relacionadas no decorrer do exercício de 2024 bem como, não houve remuneração aos diretores da Companhia.

8 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social de R\$ 167.000 (R\$ 167.000 em 2023) é representado por 167.000.000 (167.000.000 em 2023) ações ordinárias sem valor nominal.

	Quantidade de ações ON	%
HSI RE Special Account II LP	159.485.000	95,5%
Idea Zarvos Planejamento Imobiliários Ltda	7.515.000	4,5%
	167.000.000	100%

b. Capital a integralizar

Os acionistas se comprometem a integralizar o capital em moeda corrente nacional, através de transferência eletrônica em até 24 meses a partir da data da Assembleia. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de capital a integralizar é de R\$ 32.043 (R\$ 35.360 em 2023). Em 2024 foram integralizados R\$ 3.317 (40.210 em 2023).

9 Despesas gerais e administrativas e tributárias

	2024	2023
Serviços advocatícios	11	-
Serviços fiscais, contábeis e afins	18	22
Serviços de informática	25	-
IPTU	384	-
Emolumentos	1	3
RET	1	66
Marketing e Divulgação	672	-
Multas S/ Impostos	32	1
Despesas comerciais e vendas	415	3
Provisão para garantias	291	15
Despesas indedutíveis	19	-
Outras despesas	14	-
	<u>1.883</u>	<u>110</u>

Em 2024, com o avanço das obras, a Companhia investiu em marketing e propaganda na divulgação do empreendimento imobiliário, e passou a assumir custas de IPTU do exercício.

10 Resultado financeiro

	2024	2023
Rendimento aplicação financeira	950	730
Juros selic	21	9
Desconto obtido	2	-
Impostos s/ receita financeira	-	-8
Total receitas financeiras	<u>973</u>	<u>731</u>
Despesa com IOF	(835)	(717)
Despesas Bancárias	(3)	(4)
Custo de transação	(52)	-
Juros de Evolução de Obra (i)	(5.466)	(453)
Total despesas financeiras	<u>(6.356)</u>	<u>(1.174)</u>
Resultado Financeiro, líquido	<u>(5.383)</u>	<u>(443)</u>

- (i) % cobrado pela instituição financeira durante o período de construção do empreendimento imobiliário com o objetivo de garantir que o mesmo seja finalizado dentro do prazo acordado.

11 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 1” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis:

- Caixa e equivalente de caixa (nota explicativa 4)

b. Instrumentos financeiro por categoria

	2024	2023
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado		
Fornecedores (Nota 6)	6.364	4.844
Obrigações Fiscais (Nota 7)	158	259
Empréstimos (Nota 8)	83.333	27.184

c. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designa derivativos (*swaps* de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessas datas.

d. Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que apenas os valores de aplicações financeiras são próximos dos valores justos. Pois, os demais instrumentos os valores são marcados a curva.

12 Gestão de riscos

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

a. Risco de taxa de juros

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado e em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foi identificado nenhum apontamento.

b. 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.

	Menos	Mais
	de 1 ano	de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2024		
Fornecedores	6.364	-
Empréstimos	14.710	68.623
	Menos	Mais
	de 1 ano	de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2023		
Fornecedores	4.844	-

c. Risco operacional

A Companhia realizou uma análise em seus ativos, com objetivo de verificar o risco operacional e em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foi identificado nenhum apontamento. Adicionalmente, conforme informado na Nota 1 a Companhia conta com recursos de seus investidores para desenvolver e operar os seus negócios.

13 Provisões, ativos e passivos contingentes

Durante o curso normal de seus negócios, a controlada está exposta a certos riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas avaliações de seus assessores jurídicos.

A Empresa, em 2024, possui um processo trabalhista avaliado pelos assessores jurídicos como perdas possíveis no montante de R\$ 34 (R\$ 63 em 2023).

14 Eventos subsequentes

Até a presente data não houve eventos subsequentes na Companhia.

Ricardo Teruo Matsumoto
Diretoria

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