
REC 2017
Empreendimentos e
Participações VI S.A.
Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC 2017 Empreendimentos e Participações VI 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, 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 e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

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

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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2025

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'PricewaterhouseCoopers', is written in a cursive style.

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

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.893	323	2.893	323
Partes relacionadas		102	102	102	102
Outros créditos		23	77	23	77
Total do ativo circulante		3.018	502	3.018	502
Não circulante					
Contas a receber	6	2.736	5.600	2.736	5.600
Tributos a recuperar	7	1.282	1.272	1.282	1.272
Total do ativo não circulante		4.018	6.872	4.018	6.872
Total do ativo		7.036	7.374	7.036	7.374

Passivo e Patrimônio Líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Fornecedores	9	2.823	2.764	2.825	2.767
Tributos e contribuições		3	1	3	1
Dividendos a Pagar		-	177	-	177
Total do circulante		2.826	2.942	2.828	2.945
Não circulante					
Provisão para perdas com controladas	8	2	3	-	-
Tributos e contribuições diferidos	11	3.492	3.607	3.492	3.607
Total do não circulante		3.494	3.610	3.492	3.607
Patrimônio líquido					
Capital social	12	270	270	270	270
Reservas		446	552	446	552
Total do patrimônio líquido		716	822	716	822
Total do passivo e do patrimônio líquido		7.036	7.374	7.036	7.374

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida		60	-	60	-
Custo dos imóveis vendidos e garantias	13	(96)	(453)	(96)	(453)
Lucro (prejuízo) bruto		(36)	(453)	(36)	(453)
Despesas operacionais					
Gerais e administrativas	14	(324)	(515)	(343)	(532)
Tributárias		(1)	(31)	(1)	(31)
Participação nos resultados de controladas		(19)	(17)	-	-
Outras receitas operacionais		5	(404)	5	(404)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(375)	(1.420)	(375)	(1.420)
Resultado financeiro	15				
Receitas financeiras		214	210	214	210
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(161)	(1.210)	(161)	(1.210)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		55	-	55	-
Lucro (Prejuízo) do exercício		(106)	(1.210)	(106)	(1.210)
Lucro (Prejuízo) por ação		(0,39)	(4,48)	(0,39)	(4,48)

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (prejuízo) do exercício	<u>(106)</u>	<u>(1.210)</u>	<u>(106)</u>	<u>(1.210)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(106)</u>	<u>(1.210)</u>	<u>(106)</u>	<u>(1.210)</u>

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.**Demonstração das mutações do patrimônio líquido***(Valores expressos em milhares de reais)*

	Nota explicativa	Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Subtotal reservas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022	12	<u>270</u>		<u>1.762</u>	<u>1.762</u>	<u>-</u>	<u>2.032</u>
Prejuízo do exercício						(1.210)	(1.210)
Absorção de prejuízo				1.210	1.210	(1.210)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12	<u>270</u>		<u>2.972</u>	<u>2.972</u>	<u>(2.420)</u>	<u>822</u>
Prejuízo do exercício						(106)	(106)
Absorção de prejuízo				106	106	(106)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	12	<u>270</u>		<u>3.078</u>	<u>3.078</u>	<u>(2.632)</u>	<u>716</u>

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa**

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(106)</u>	<u>(1.210)</u>	<u>(106)</u>	<u>(1.210)</u>
Ajustes de receitas e despesas que não afetam o caixa e equivalente de caixa:				
Resultado de equivalencia patrimonial	19	17	0	0
Variações nas contas de ativo e passivo				
Contas a receber	2.864	-	2.864	-
Tributos a recuperar	(125)	(22)	(125)	(22)
Outros créditos	54	-	54	-
Mutuo com empresas	-	2.816	-	2.816
Fornecedores	59	(21)	58	(20)
Tributos e contribuições	<u>2</u>	<u>(143)</u>	<u>2</u>	<u>(143)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	2.767	1.437	2.747	1.421
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Adiantamento para futuro aumento de capital	<u>(20)</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa líquido consumido das atividades de investimento	(20)	(10)	-	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Dividendos	<u>(177)</u>	<u>(2.800)</u>	<u>(177)</u>	<u>(2.800)</u>
Caixa líquido consumido das atividades de financiamentos	(177)	(2.800)	(177)	(2.800)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.570</u>	<u>(1.373)</u>	<u>2.570</u>	<u>(1.379)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	323	1.696	323	1.703
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>2.893</u>	<u>323</u>	<u>2.893</u>	<u>323</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.570</u>	<u>(1.373)</u>	<u>2.570</u>	<u>(1.379)</u>
	-	-	-	-

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

REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A.

Demonstração do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas	65	(404)	65	(404)
Receita operacional bruta	60	-	60	-
Outras (despesas) e receitas	5	(404)	5	(404)
Insumos adquiridos de terceiros	(420)	(968)	(439)	(985)
Custo das vendas	(96)	(453)	(96)	(453)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(324)	(515)	(343)	(532)
Valor adicionado bruto	(355)	(1.372)	(374)	(1.389)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(355)	(1.372)	(374)	(1.389)
Valor adicionado recebido em transferência	195	193	214	210
Equivalência patrimonial	(19)	(17)	-	-
Receitas financeiras	214	210	214	210
Valor adicionado total a distribuir	(160)	(1.179)	(160)	(1.179)
Distribuição do valor adicionado	160	1.179	160	1.179
Impostos, taxas e contribuições	(54)	31	(54)	31
Federais (inclui IRPJ e CSLL diferidos)	(54)	31	(54)	31
Financiadores	-	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-
Remuneração do capital próprio	(106)	(1.210)	(106)	(1.210)
Prejuízo líquido do exercício retido/aumento de capital	(106)	(1.210)	(106)	(1.210)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1 Contexto operacional

A REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A. (“Companhia”) foi constituída em 23 de janeiro de 2017, domiciliada na Avenida Juscelino Kubitschek, 510 - 7º andar, na cidade de São Paulo, Brasil. A Companhia iniciou efetivamente suas atividades com a aquisição do projeto Parque da Cidade gleba B, em 19 de junho de 2018.

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; (iii) participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia acionista ou quotista (holding); e (iv) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social. Sua atividade preponderante é a incorporação e construção de imóveis, isoladamente ou em conjunto com outras entidades.

Foi constituído em 13 de junho de 2018, um consórcio para desenvolvimento de um empreendimento comercial composto de três torres com área total de aproximadamente 230 mil metros quadrados (Empreendimento “PdC”). O consórcio foi estabelecido, na forma dos artigos 278 e 279 da Lei 6.404/76 (“Lei das SAs”) e, ainda observando-se as disposições da Instrução Normativa nº 06/2013 do Departamento de Registro Empresarial e Integração. O Consórcio foi designado “Consórcio Construtor do Setor B do Parque da Cidade (“Consórcio”).

A liderança do Consórcio é exercida pela Companhia (“Consoiciada Líder”), a quem competirá representá-lo perante terceiros, e à qual não será devida qualquer taxa de administração.

Em 19 de junho de 2018, a Companhia adquiriu em conjunto com a REC 2017 VII e REC 2017 IX, (na proporção de 45,2672%, 43,3973 e 11,3355% respectivamente) o imóvel objeto da matrícula nº 422.305, do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo de São Paulo, possui a seguinte descrição (“Terreno”) localizado em parte da quadra formada pela Avenida das Nações Unidas, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavaleiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antônio de Oliveira, na Chácara Santo Antônio, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no qual está sendo desenvolvido um empreendimento imobiliário faseado, na modalidade de condomínio edilício, que corresponde a um conjunto de edificações de uso misto, composto por um condomínio máster e subdivido em 4 (quatro) subcondomínios setores, denominado “Condomínio Parque da Cidade”. Sobre o terreno, o Consórcio desenvolveu o Empreendimento PdC.

Em 06 de setembro de 2018 a Companhia assinou com o BTG Pactual a emissão de Notas Promissórias no valor de R\$ 135.802 mil com vencimento em 05 de março de 2019. Na data do vencimento, aprovou junto ao credor a prorrogação do vencimento em 90 dias. No vencimento das notas promissórias, a Companhia emitiu debentures, adquiridas pelo próprio BTG Pactual, no valor de até R\$ 203.702 mil.

Em 12 de março de 2019 a Companhia e a BR Properties S.A. (“Compradora”) assinaram Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“CVC”), onde a Compradora adquiriu a totalidade do Empreendimento PdC. O valor da venda pactuado foi de R\$ 596.000 (quinhentos e noventa e seis milhões de reais), atualizado e registrado em escritura o montante de R\$ 664.876 (Seiscentos e sessenta e quatro milhoes e oitocentos e setenta e seis mil reais), tendo recebido

na data da assinatura da venda, pela Companhia, o valor de R\$ 29.900 (vinte e nove milhões e novecentos mil). O valor remanescente foi atualizado pela variação do Índice Nacional de Custos da Construção (INCC) a partir de 1º de janeiro de 2019.

Em 16 de dezembro de 2020, com a conclusão do empreendimento, a Companhia recebeu R\$ 606.765 (seiscentos e seis milhões e setecentos e sessenta e cinco mil). Em 25 de fevereiro de 2021 com a entrega do laudo de vistoria e retenção final, foi liberado o montante de R\$ 11.386 (onze milhões, trezentos e oitenta e seis mil reais). Em 09 de abril de 2021 com o atendimento a cláusula 4.2. do contrato de venda e compra, referente a regularizações jurídicas e imobiliárias, foi liberado o valor adicional de R\$ 16.825 (dezesesseis milhoes, oitocentos e vinte e cinco mil reais). O saldo remanescente será recebido após cumprimento das cláusulas determinadas previstas no CVC.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia detém investimento de 99,9% na controlada Rec 2019 VII Empreendimentos e Participações S.A.

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).

A Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes, o acionista confirma a intenção, na proporção de sua participação, de prestar apoio financeiro suficiente para a Companhia manter sua capacidade operacional. 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.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 17 de fevereiro de 2025.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa..

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 individuais e consolidadas 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. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

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 nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

4.1 Consolidação

a. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

b) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

4.2 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. Neste momento, não aplicável à Companhia.
- (b)*** Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - A Companhia adotou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018 que estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Cabe salientar que a Companhia não possui outro tipo de seguimento de atuação que não seja o de incorporação imobiliária.
 - 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.

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.

4.3 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, cálculo com base na taxa de juros até a data do balanço. A Companhia classifica os depósitos bancários de curto prazo como custo ao valor amortizado e as aplicações financeiras são classificadas ao valor justo por meio do resultado.

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. Os instrumentos são classificados como ativos ao valor justo por meio do resultado, conforme relacionado na nota 4.4.

4.4 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar e debêntures.

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.

4.5 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.

4.6 Contas a receber

O saldo da rubrica de "Contas a receber" decorrente da venda de unidades em construção é mensurado pelo resultado entre o valor contratual das vendas das unidades vendidas multiplicado pelo percentual de evolução financeira da obra (POC), deduzidos os valores recebidos até aquele momento e o ajuste a valor presente sobre os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, que devem ser descontadas a valor presente, visto 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.

Provisão para perda de crédito esperada

A Companhia, ao avaliar a aplicação da norma em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, considerou na avaliação dos percentuais de perdas de crédito esperadas, o ambiente de negócio, no qual está inserida, bem como o ambiente regulatório existente, além da avaliação de cada cliente, fatores estes que em seu entendimento diminuem significativamente o risco de perdas significativas. São eles:

- (i) A partir de Lei 13.786 de 27 de dezembro de 2018, quando da ocorrência de quebra de contrato por motivo de inadimplência do adquirente, a incorporadora, poderá reter até 50% de todo o valor recebido até aquele momento, como forma de compensação aos prejuízos incorridos derivados das obrigações assumidas e da interrupção dos fluxos de recebimento da venda;
- (ii) Com a dissolução da venda ou distrato do contrato com o adquirente, o imóvel retorna à incorporadora, a qual, poderá vendê-lo novamente, retornamos assim o fluxo de recebimento; e
- (iii) A Companhia realiza uma avaliação criteriosa da capacidade financeira de cada cliente e as garantias, que eventualmente, venham fazer parte do contrato ou compromisso de compra e venda.

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.

Faixa	%
A vencer	0%
Vencidos entre 1 a 30 dias	5%
Vencidos entre 31 a 60 dias	7%
Vencidos entre 61 a 90 dias	12%
Vencidos entre 91 a 120 dias	20%
Vencidos entre 121 a 150 dias	30%
Vencidos entre 151 a 180 dias	40%
Vencidos entre 181 a 360 dias	60%
Vencidos acima de 360 dias	100%

4.7 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente é calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

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 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.

4.10 Outros ativos e passivos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

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

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4.11 Imposto de renda e contribuição social

Regime especial tributário do patrimônio de afetação

Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e Cofins, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

Regime de lucro presumido

Aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime do Lucro Real

O 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 declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. A Companhia determina se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

Os impostos sobre o lucro, são computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual. A investida está sob o regime do Lucro Real.

4.12 Adiantamento para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido, uma vez que há cláusulas contratuais de não cancelamento ou devolução. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamento para futuro aumento de capital, e posteriormente integralizados ao capital social, através de atos societários. Os termos de integralização consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

4.13 Demonstração 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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Depósitos bancários de curto prazo	2.893	323	2.893	323
	2.893	323	2.893	323

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empreendimento:				
Receita apropriada	670.519	670.519	670.519	670.519
Adiantamentos e parcelas recebidas	(667.783)	(664.919)	(667.783)	(664.919)
Contas a receber apropriado	2.736	5.600	2.736	5.600
Contas a receber	2.736	5.600	2.736	5.600

Provisão para perda de crédito esperada

Até o presente momento, o saldo de contas a receber, não possui valores em atraso, visto que o saldo depende alguns itens previstos em contratos, fundamenta o entendimento da Companhia que não há risco de dissolução da venda por parte da compradora.

7. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Regime Especial de Tributação (RET)	1.245	1.130	1.145	1.130
Imposto de renda retido na fonte (IRRF)	37	142	37	142
Total	1.282	1.272	1.282	1.272

8. Investimentos

Em agosto de 2021 a companhia adquiriu 99% da participação societária no investimento Rec 2019 VII Empreendimentos e Participações S.A. pelo valor de R\$1. A investida tem o propósito de participar no Consórcio que geriu a obra do empreendimento, até o seu encerramento. Por estar com PL negativo, o saldo foi reclassificado para o grupo Perdas com Investimentos.

a. Composição do saldo

	Controladora	
	2024	2023
Investimentos em controlada	(2)	(3)

b. Movimentação do investimento em controladas

	Controladora	
	2024	2023
Em 31 de dezembro de 2023	(3)	5
AFAC – Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	20	10
Resultado de equivalência patrimonial	(19)	(18)
Em 31 de dezembro de 2024	(2)	(3)

c. Informação da controlada

Segue abaixo a participação da Companhia no resultado da controlada direta, como também no total de seus ativos e passivos:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Prejuízo
Em 31 de dezembro de 2024 Rec 2019 VII Emp. E Part S.A.	1	19	(72)	(19)
Em 31 de dezembro de 2023 Rec 2019 VII Emp. E Part S.A.	1	3	(3)	(18)

9. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores (*)	2.823	2.764	2.823	2.767
Total	2.823	2.764	2.823	2.767

(*) O montante de R\$ 2.255 é referente a retenção pela compra do terreno na data da aquisição. Esse valor será liquidado assim que forem atendidas as cláusulas contratuais da compra (expectativa de pagamento para o exercício de 2025).

10. Remuneração dos administradores

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

11. Tributos e contribuições diferidos

Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos:

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com OCPC 01(R1).

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
PIS	323	334	323	334
COFINS	1.493	1.542	1.493	1.542
IRPJ	1.100	1.136	1.100	1.136
CSLL	<u>576</u>	<u>595</u>	<u>576</u>	<u>595</u>
	3.492	3.607	3.492	3.607

12. Patrimônio Líquido

a. Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2024 é de 270 (270 em 2023), dividido em 270.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

	Quantidade de ações ON
HSI – V Real Estate Fundo de Investimento em Part. Multiestratégia	269.999.999
HSI Participações Ltda.	1
	<u>270.000.000</u>

13. Custos dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custos dos imóveis vendidos (a)	(96)	(453)	(96)	(453)
Total	(96)	(453)	(96)	(453)

(a) Em 2024 e 2023 incorreram gastos de reparos na obra entregue, como garantia sobre a construção do empreendimento.

14. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Emolumentos	(1)	(1)	(2)	(1)
Serviços de informática	(13)	-	(17)	-
Serviços advocatícios	(153)	(205)	(153)	(205)
Serviços contábeis e de auditoria	(146)	(220)	(160)	(220)
Consultoria Técnica	-	(34)	-	(34)
Outras despesas	(4)	-	(4)	-
Despesas Indedutíveis	(2)	(404)	(2)	(404)
Total	(319)	(919)	(338)	(919)

15. Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas Financeiras				
Juros sobre recebíveis	-	12	-	12
Juros sobre mutuo	-	71	-	71
Receitas com aplicações financeiras	214	127	214	127
Juros selic	10	-	10	-
Impostos s/ receitas financeiras	(10)	-	(10)	-
Total receitas financeiras	214	210	214	210
Resultado financeiro	214	210	214	210

16. Contingências

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não existe contingências com perdas prováveis a serem provisionadas e contingências com perdas possíveis a serem divulgadas de acordo com seus consultores jurídicos.

17. 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 IFRS 9/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 individuais e consolidadas 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)

Contas a Receber (nota explicativa 6)

Fornecedores (nota explicativa 9)

b Instrumentos financeiros por categoria

b.1 Individual

	2024	2023	Classificação
Ativos financeiros			
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 5)	2.893	323	Custo amortizado
Contas a receber (Nota 6)	2.736	5.702	Custo amortizado
Outros créditos	23	77	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores (Nota 9)	2.823	2.764	Custo amortizado

b.2 Consolidado

	2024	2023	Classificação
Ativos financeiros			
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 5)	2.893	323	Custo amortizado
Contas a receber (Nota 6)	2.736	5.702	Custo amortizado
Outros créditos	23	77	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores (Nota 9)	2.825	2.767	Custo amortizado

c. Gerenciamento de riscos financeiros

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

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

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

(i) *Risco de crédito*

A Companhia mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com os promitentes, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis.

Estas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	2.893	323	2.893	323
Contas a receber (Nota 6)	2.736	5.702	2.736	5.702
Total	5.629	6.025	5.629	6.025

(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.

<i>Controladora</i>		
	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2024		
Fornecedores	2.823	-
Em 31 de dezembro de 2023		
Fornecedores	2.764	-
<i>Consolidado</i>		
	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2024		
Fornecedores	2.825	-
Em 31 de dezembro de 2023		
Fornecedores	2.767	-

(iii) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado as aplicações financeiras é o CDI.

Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias o indexador utilizado até a entrega dos imóveis é a variação do INCC e é considerado para atualização do saldo até o final do contrato. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da DI + 2,95%. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

(iv) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(v) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a companhia não identificou riscos de juros para o período

18. Partes relacionada

Companhia não efetuou transações com partes relacionadas.

Bruno Sampaio Greve
Diretor

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