
REC Vera Cruz S.A.
Demonstrações
financeiras
individuais - BRGAAP
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 Vera Cruz S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Vera Cruz 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 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 governança 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 Vera Cruz 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, 04 de abril de 2025

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

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

REC VERA CRUZ S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2024		Nota explicativa	2024
Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	7	1.902	Empréstimos	12	11.604
Contas a receber	8	195	Impostos e contribuições	13	<u>281</u>
Tributos a recuperar		<u>6</u>			
Total do ativo circulante		2.103	Total do passivo circulante		11.885
Não circulante			Não circulante		
Depósito restrito	9	599	Empréstimos	12	<u>61.867</u>
Propriedades para investimentos	10	<u>149.039</u>			
Total do ativo não circulante		<u>149.638</u>	Total do passivo não circulante		<u>61.867</u>
				t	
			Patrimônio líquido		
			Capital social	14	-
			Adiantamento para futuro aumento de capital	14.1	78.000
			Prejuízos acumulados		<u>(11)</u>
			Total do patrimônio líquido		<u>77.989</u>
Total do ativo		<u>151.741</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>151.741</u>

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

REC VERA CRUZ S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2024
Receita líquida de serviços	15	177
Receita com aluguéis		177
Lucro bruto		<u>177</u>
Despesas operacionais Gerais e administrativas	16	(4)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		173
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	17	180
Despesas financeiras	17	<u>(364)</u>
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(11)</u>
Imposto de renda e contribuição social		-
Prejuízo do Exercício		<u><u>(11)</u></u>

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

REC VERA CRUZ S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	2024
Prejuízo do exercício	<u>(11)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>(11)</u></u>

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

REC VERA CRUZ S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022		-	-	-	-
Aumento de Capital		-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023		-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	14.1	-	78.000	-	78.000
Prejuízo do exercício		-	-	(11)	(11)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		-	78.000	(11)	77.989

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

REC VERA CRUZ S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do exercício	<u>(11)</u>
Provisão de juros sobre empréstimos	206
Variações nas contas de ativo e passivo	
Contas a receber	(195)
Tributos a recuperar	(6)
Depósito restrito	(599)
Obrigações fiscais	281
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(324)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos	
Propriedades para investimentos	(149.039)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos	<u>(149.039)</u>
Fluxos de caixa nas atividades de financiamentos	
Liberação de Financiamento	77.985
(-) Custo de Transação	(4.720)
Adiantamento para futuro aumento de capital	<u>78.000</u>
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	<u>151.265</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.902</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>1.902</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.902</u></u>
	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A REC Vera Cruz S.A (Companhia), foi constituída em 21 de setembro de 2022 na forma de sociedade limitada, domiciliada na cidade de São Paulo, Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729 - 7º andar, na cidade de São Paulo, SP. Em 09 de dezembro de 2024 a Companhia foi transformada em sociedade anônima de capital fechado.

A Companhia iniciou suas atividades operacionais em dezembro de 2024 e tem como objeto social: (a) empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens móveis; (b) a participação em outros sociedade civis ou comerciais como sócia, acionista ou quotista (holding).

Em 17 de dezembro de 2024, a Companhia firmou compromisso de aquisição de uma área de 4666,50 m2 localizada na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. O preço de aquisição acordado em parcela única a vista. O empreendimento, consiste em um imóvel para o exercício de atividades de atendimento hospitalar, serviços de imagem e diagnósticos, ambulatorios e unidades para atendimentos a urgências e emergências.

A Companhia conta com o suporte financeiro de seu acionista controlador. HSI VI Real Estate Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia 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.

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 foi autorizada pela Administração em 04 de abril de 2025.

3 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.

4 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. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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.

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.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração do valor justo está incluída na nota explicativa:

- Nota explicativa 10 de propriedade para investimento.

5 Base de mensuração

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

6 Resumo das políticas contábeis materiais

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

6.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para 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.

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos à vista.

6.2 Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Os outros passivos financeiros, incluem 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 reconhecido na demonstração do resultado.

6.3 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.

6.4 Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio. A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada que irão incorrer. O custo representa o custo histórico de aquisição. A depreciação será calculada a partir do exercício de 2025 pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados. Os valores residuais e a vida útil dos ativos serão revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10.

6.5 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de alienação e o seu valor em uso.

6.6 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 no passivo circulante.

6.7 Outros ativos e passivos circulantes

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 incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados no circulante, se forem pagos em até um ano.

6.8 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis, previdenciárias e tributárias) 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.

6.9 Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social - correntes

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.

Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

6.10 Classificação dos 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.

6.11 Apuração do resultado

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

6.12 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).

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2024
Depósitos bancários	7
Aplicação financeira (a)	<u>1.895</u>
	<u>1.902</u>

(a) Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

8 Contas a Receber

O saldo de contas a receber se refere ao valor de aluguéis a receber dos galpões. O saldo de linearização se trata da linearização da receita desses aluguéis de acordo com o seu prazo de vigência.

	2024
Contas a Receber	195
	195

9 Deposito restrito

	2024
	<hr/>
Aplicação Financeira Securitizadora (a)	599
	<hr/>
	599
	<hr/> <hr/>

(a) Refere-se aplicação financeira em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com o único e exclusivo objetivo de garantir o pagamento da dívida (nota 12) conforme suas datas de vencimento.

10 Propriedade para investimento

	2024
Terreno	3.050
Edificação	135.989
	149.039

Conforme apresentado na Nota 1 - Contexto operacional, o imóvel adquirido pela Companhia consiste para o exercício de atividades de atendimento hospitalar. Todos os custos para desenvolvimento do empreendimento e outros custos, bem como, aqueles relacionados a obtenção das licenças junto aos órgãos competentes é de responsabilidade da Companhia.

Em 2024, foram incorridos determinados custos para desenvolvimento desse projeto no montante de R\$ 149.039.

Divulgação do valor justo:

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a provisão para depreciação e perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo das propriedades para investimentos é de 160.000.

11 Partes relacionadas

Durante o exercício, não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

12 Empréstimos e financiamentos

Refere-se a Cédula de Créditos Imobiliários com garantia de alienação fiduciária. O valor total liberado foi de R\$77.985 em 23 de dezembro de 2024. Os encargos financeiros (juros) serão calculados à taxa efetiva de 9% a.a. + IPCA. A liquidação da dívida se dará em 120 prestações mensais e consecutivas, com vencimento da primeira parcela em 20 de janeiro de 2025 e a última em 18 de dezembro de 2034. Está garantido pelo valor do imóvel objeto em garantia. Não há cláusulas restritivas de “covenants” para os empréstimos e financiamentos da Companhia, sendo os mesmos garantidos por avais dos acionistas.

Banco	Taxa ao ano	Vencimento	Principal	2024
Canal Cia de Securitização	9% + IPCA	18/12/2034	77.985	78.191
			Custo de transação	(4.720)
				73.471
Circulante				12.492
Custos captação				(888)
Total circulante				11.604
Não circulante				65.699
Custos captação				(3.832)
Total não circulante				61.867

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

	Empréstimos	Total
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	-	-
Financiamento		
Liberação	77.985	77.985
Juros provisionados	206	206
Custo da transação	(4.720)	(4.720)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	73.471	73.471
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	73.471	73.471

13 Impostos e contribuições

	2024
PIS A RECOLHER	4
COFINS A RECOLHER	22
IRRF A RECOLHER	62
PIS/COFINS/CSLL RETIDO NA FONTE	193
	281

14 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia de R\$ 100 e está dividido em 100 ações ordinárias, assim detidas:

Acionista	Quantidade de ações ON
HSI VI Real Estate Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia	99
Rec Negócios Imobiliários S.A	<u>1</u>
	<u>100</u>

14.1 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Referem-se aos aportes efetuados pelo acionista HSI VI Real Estate Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia, conforme instrumento particular de contrato de adiantamento para futuro aumento de capital, assinados durante o exercício de 2024, que serão integralizados em ações da Companhia e serão convertidos em quantidade de ações, sendo cada uma a R\$ 1,00, assim totalizando 78.000 ações.

Em 2024 as transações de AFAC totalizaram em R\$ 78.000.

15 Receita líquida de serviços

Receita com prestação de serviços	2024
Receita com aluguéis	<u>195</u>
	195
Deduções da receita	
Pis	3
Cofins	<u>15</u>
	18
Receita operacional líquida	<u>177</u>

16 Despesas gerais e administrativas

	2024
Assessoria e consultoria	<u>(4)</u>
	(4)

17 Receitas e despesas financeiras

	2024
Receitas financeiras	
Receitas com aplicações financeiras	180
Total receitas financeiras	180
Despesa financeira	
Juros sobre empréstimos	(206)
IOF	(158)
Total despesas financeiras	(364)
Resultado financeiro	184

18 Instrumentos Financeiros

a. Classificação dos 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.

b. 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.

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 7)

c. Instrumentos financeiro por categoria

	2024	Classificação
Ativos financeiros:		
Caixa e equivalente de caixa	1.902	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros:		
Empréstimos	73.471	Custo amortizado

(i) ***Instrumentos financeiros derivativos***

A Companhia não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024.

(ii) ***Valor justo dos instrumentos financeiros***

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

19 Gerenciamento de riscos financeiros

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:

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.

	Taxa de juros média efetiva ponderada	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 3 anos	Total
Em 31 de Dezembro de 2024					
Empréstimos	-	11.604	12.608	49.259	73.471

(i) ***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.

Com relação a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. A Administração entende estar minimamente exposta a este risco devido a fase pré-operacional da companhia.

(ii) ***Risco de câmbio***

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(iii) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2024, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	2024
Ativos financeiros	
Caixa e equivalentes de caixa	1.902
Passivos financeiros	
Empréstimos	73.471
Ativos e passivos financeiros, líquidos	71.569

(iv) Risco de liquidez

A Companhia realizou uma análise em seus ativos, com objetivo de verificar o risco de liquidez e em 31 de dezembro de 2024 não identificamos nenhum apontamento.

(v) Risco operacional

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

20 Provisões, ativos e passivos contingentes

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhuma provisão a ser registrada e/ou ativo ou passivo contingente a ser divulgado em 31 de dezembro de 2024.

21 Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes no período relevantes que julgamos necessária divulgação.

Bruno Sampaio Greve
Diretoria

IRKO BPS ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA.
CNPJ: 46.893.334/0001-32
Pier Paolo Atti
Contador CRC SP-154001/O-0

* * *