

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	2
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Danilo Gamboa

Danilo Gamboa (Jan 22, 2026 09:06:06 GMT-3)

Eduardo Coutinho

Eduardo Coutinho (Jan 22, 2026 14:24:14 GMT-3)

Danilo Gamboa e Eduardo Coutinho, diretores

Ronney D Fernandes

Ronney D Fernandes (Jan 21, 2026 20:23:38 GMT-3)

Ronney Fernandes, contador

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.** (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 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.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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. 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 a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho 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.

São Paulo, 13 de maio de 2024.



Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado			Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ativo						Passivo e Patrimônio líquido					
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	5.298	2.036	5.654	2.445	Fornecedores	10	120	54	260	166
Contas a receber	5	-	-	173	205	Tributos a pagar		5	5	22	69
Despesas do exercício seguinte		-	-	5	91	Tributos diferidos	13	-	-	107	106
Partes relacionadas	6	1.156	1.156	294	347	Adiantamento de clientes		-	-	5	5
Outras contas a receber	7	3.616	11	3.620	1.367	Salários e encargos		-	-	9	97
Impostos a recuperar		14	256	156	395	Dividendos a pagar		-	-	495	495
		10.084	3.459	9.902	4.850	Outras passivos		-	-	205	52
								125	59	1.103	990
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Tributos diferidos	13	-	-	470	-
Contas a receber	5	-	-	2.436	2.489	Partes relacionadas	6	8.449	8.449	8.158	8.105
Outras contas a receber	7	-	8.281	23.827	8.469	Provisão para contingências	17	-	-	4.111	6.096
Partes relacionadas	6	6.584	4.983	-	-	Tributos a pagar		-	-	49	-
		6.584	13.264	25.332	10.958	Outras passivos		-	-	570	308
								8.449	8.449	13.358	14.509
Investimentos	8	32.535	44.106	10.424	27.916	Patrimônio líquido	11				
Propriedade para Investimento	9	-	-	10.211	25.409	Capital social realizado		67.115	67.115	67.115	67.115
		32.535	44.106	20.635	53.325	Reservas de capital		14.250	14.250	14.250	14.250
						Reservas legal		5.571	5.571	5.571	5.571
						Ajustes de avaliação patrimonial		(2.819)	(2.819)	(2.819)	(2.819)
						Reserva de lucros		2.314	2.314	2.314	2.314
						Prejuízos acumulados		(45.802)	(34.110)	(45.802)	(34.110)
								40.629	52.321	40.629	52.321
						Participação de acionistas não controladores		-	-	1.710	1.313
								-	-	1.710	1.313
						Total patrimônio líquido		40.629	52.321	42.339	53.634
Total do ativo		49.203	60.829	56.800	69.133	Total do passivo e patrimônio líquido		49.203	60.829	56.800	69.133

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

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Operações Continuadas					
Receita líquida de venda de bens e ou serviços		-	-	140	703
Custo dos bens ou serviços vendidos		-	-	-	(493)
Lucro (prejuízo) bruto	14	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140</u>	<u>210</u>
Despesas operacionais					
Gerais e administrativas		(904)	(1.005)	(3.376)	(5.821)
Despesas com vendas		-	-	(61)	(23)
Outras receitas (despesas)		<u>(1.132)</u>	<u>(1.291)</u>	<u>(10.085)</u>	<u>(20.163)</u>
Total das receitas/(despesas)	15	<u>(2.036)</u>	<u>(2.296)</u>	<u>(13.522)</u>	<u>(26.007)</u>
Receitas financeiras	16	255	50	2.762	84
Despesas financeiras	16	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20)</u>	<u>(120)</u>
Resultado financeiro, líquido		<u>255</u>	<u>50</u>	<u>2.742</u>	<u>(36)</u>
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas	8	<u>(9.912)</u>	<u>(23.904)</u>	<u>513</u>	<u>(1.056)</u>
Prejuízos antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(11.693)</u>	<u>(26.150)</u>	<u>(10.127)</u>	<u>(26.889)</u>
Imposto de renda e contribuição social do exercício	12	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(495)</u>	<u>(54)</u>
Lucro (prejuízo) do exercício		<u><u>(11.693)</u></u>	<u><u>(26.150)</u></u>	<u><u>(10.622)</u></u>	<u><u>(26.943)</u></u>
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(11.693)	(26.150)
Participação dos não controladores				<u>1.071</u>	<u>(793)</u>
				<u><u>(10.622)</u></u>	<u><u>(26.943)</u></u>

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

RE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Prejuízos do exercício	(11.693)	(26.150)	(10.622)	(26.943)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(481)	-	(481)
Total do Resultado abrangente	(11.693)	(26.631)	(10.622)	(27.424)

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

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

	Capital social	Reservas de Capital	Reserva Legal	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva de lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Total atribuído aos acionistas	Participação não controladores	Total
Em 31 de dezembro de 2020	67.115	14.250	5.571	(2.338)	2.314	(7.960)	78.951	19.890	98.842
Participações não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(17.784)	(17.784)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	(481)	-	-	(481)	-	(481)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(26.150)	(26.150)	(793)	(26.943)
Em 31 de dezembro de 2021	67.115	14.250	5.571	(2.819)	2.314	(34.110)	52.321	1.313	53.634
Participações não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(673)	(673)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(11.693)	(11.693)	1.071	(10.622)
Em 31 de dezembro de 2022	67.115	14.250	5.571	(2.819)	2.314	(45.803)	40.628	1.711	42.339

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

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Atividades Operacionais				
Prejuízo do exercício	(11.693)	(26.150)	(10.127)	(26.943)
Depreciação e amortização	-	240	4	902
Impairment	-	-	15.194	18.450
Equivalência patrimonial	9.912	23.904	(513)	1.056
Ganho ou perda de capital com investimentos	1.264	1.206	(3.057)	744
Provisão / Reversão para Contingências	-	-	(1.985)	746
	<u>(517)</u>	<u>(800)</u>	<u>(484)</u>	<u>(5.045)</u>
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	-	-	85	1.496
Adiantamento de clientes	-	-	-	(1.922)
Estoque de Imóveis	-	-	-	550
Impostos a recuperar	242	155	239	225
Despesas antecipadas	-	-	86	67
Fornecedores	66	(82)	94	(397)
Salários e encargos sociais	-	-	(88)	-
Obrigações fiscais	-	(51)	(22)	(132)
Outras contas a receber	4.676	1.864	(14.451)	2.379
Outros passivos	-	(156)	415	53
	<u>4.984</u>	<u>1.730</u>	<u>(13.642)</u>	<u>2.319</u>
Caixa líquido aplicado/ (consumido) nas atividades operacionais	<u>4.467</u>	<u>930</u>	<u>(14.126)</u>	<u>(2.726)</u>
Atividades de investimentos				
Partes relacionadas, líquidas	(1.601)	(4.910)	53	19.568
Aumento (Redução) de capital no investimento	(1.286)	50.104	-	10.728
Adições/vendas de investimentos, líquido	-	-	17.902	-
	<u>(2.887)</u>	<u>45.194</u>	<u>17.955</u>	<u>30.296</u>
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimentos	<u>(2.887)</u>	<u>45.194</u>	<u>17.955</u>	<u>30.296</u>
Atividades de financiamentos				
Amortização de empréstimos	-	-	-	(17)
Dividendos a receber - recebidos	1.683	15.647	-	3.618
Partes relacionadas, líquidas	-	(61.403)	53	(14.552)
Dividendos a pagar	-	-	-	377
Participação de acionistas não controladores	-	-	(673)	(18.265)
	<u>1.683</u>	<u>(45.756)</u>	<u>(620)</u>	<u>(28.839)</u>
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de financiamentos	<u>1.683</u>	<u>(45.756)</u>	<u>(620)</u>	<u>(28.839)</u>
Caixa líquido gerado (consumido)	<u>3.262</u>	<u>368</u>	<u>3.209</u>	<u>(1.269)</u>
Caixa e equivalentes no início do exercício	2.036	1.668	2.445	3.714
Caixa e equivalentes no final do exercício	<u>5.298</u>	<u>2.036</u>	<u>5.654</u>	<u>2.445</u>
Variação do caixa e equivalentes	<u>3.262</u>	<u>368</u>	<u>3.209</u>	<u>(1.269)</u>

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

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

1 Informações gerais

A RE Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia") foi constituída em 1º de novembro de 2010, tendo como objeto social a administração, comercialização e incorporação de empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis, assim como, a participação em outras sociedades civis ou comerciais, como acionista ou quotista (*holding*).

A Companhia forma parcerias com construtoras e/ou incorporadoras. O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação de outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), criadas especificamente para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada. Essas SPEs são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial na controladora e, quando controladas, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas.

A Companhia iniciou suas atividades operacionais em 18 de maio de 2011, quando foi aprovado um aumento do capital social da Companhia pelo controlador, naquela data, GP Real Properties A LLC.

Em 6 de fevereiro de 2012 o GPRE Fundo de Investimento em Participações S.A. ("GPRE") ingressou na Companhia como novo acionista mediante a aprovação de emissão de novas ações.

Em 26 de maio de 2013 o GPRE tornou-se o controlador direto da Companhia mediante transferência de partes das ações dos demais acionistas (GP Real Properties A LLC, GP Real Properties B LLC e GP Real Properties C LLC), passando de 31,25% para 90,82%.

O controlador direto da Companhia, GPRE Fundo de Investimento com sede no Brasil, gerido pela GP Investimentos Ltda., detém aproximadamente 90,75% das ações ordinárias da Companhia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela administração da Companhia em 13 de maio de 2024.

2 Resumo das políticas financeiras materiais

As políticas financeiras materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas incluídas na legislação societária Brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Estas demonstrações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente essas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração da sua gestão.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e coligadas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. As demonstrações financeiras das controladas e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

As participações societárias no resultado das controladas e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

No caso da Companhia, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, apenas pela avaliação dos investimentos em controladas e coligadas, pelo método da equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seria pelo custo ou valor justo.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

2.2 Consolidação

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

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, 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 totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas, cuja participação percentual na data destas demonstrações financeiras são as seguintes:

Controladas	Percentual de participação	
	2022	2021
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89,30	89,30
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78,26	78,26
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78,12	78,12
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	70
GPBN Paulista SPE S.A.	60	60
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	70	70
SPE Brasil Incorporação 56 S.A.	50	50
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	65	65
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,87	85,87
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	70
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	100	100

(b) Coligadas

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em coligadas são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou controlada em conjunto for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas e controladas em conjunto são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

As demonstrações financeiras incluem as seguintes coligadas, registradas por equivalência patrimonial, cuja participação percentual na data destas demonstrações financeiras é a seguinte:

Coligadas	Percentual de participação	
	2022	2021
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda.	50	50
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33,33	33,33
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42,50	42,50

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais (moeda de apresentação), exceto quando indicado de outro modo.

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa.

2.5 Ativos financeiros

2.5.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros no reconhecimento inicial sob as seguintes categorias: (a) mensurados ao valor justo por meio do resultado, (b) empréstimos e recebíveis e (c) ativos financeiros disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem "Contas a receber de clientes", "Empréstimos", "Outros ativos" e "Caixa e equivalentes de caixa". "Tributos".

(c) Ativos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda não são derivativos, que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma das categorias anteriores. Eles são apresentados como ativos não circulantes, a menos que a administração pretenda alienar o investimento em até 12 meses após a data do balanço.

2.6 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas ou despesas financeiras" no período em que ocorrem.

2.7 Contas a receber

As contas a receber estão substancialmente representadas pela comercialização de unidades realizada durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriado contabilmente, sobre o qual incide juros e variação monetária, apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Perdas Estimadas para Créditos de Liquidação Duvidosas (PECLD) (*impairment*). Em relação ao contas a receber existente em 31 de dezembro, a administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição de PECLD, uma vez que, segundo os contratos vigentes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Adicionalmente, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

2.8 Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros das debêntures), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos".

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente, contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades permutadas. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota 2.22.1.

2.9 Propriedades para investimento

Propriedades destinadas a aluguel ou para valorização são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de qualquer perda por "impairment" (não recuperação do valor contábil do ativo). Não existem planos estruturados de alienação dos imóveis mantidos em propriedade para investimentos, uma vez que são substancialmente utilizados para renda, e as vendas desses imóveis somente ocorrem se a Administração entender ser mais vantajoso aliená-los do que mantê-los na atividade principal. No caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos está de acordo com a política contábil da Companhia.

A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

O pronunciamento técnico CPC 28 - Propriedade para Investimentos permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, devendo, nesse último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa.

A Companhia optou por manter suas propriedades para investimento registradas por valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação.

2.10 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há 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.

(a) Garantias

A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de cinco anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

(b) Atraso na entrega de empreendimentos

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção.

A construção dos empreendimentos é de responsabilidade das construtoras especializadas contratadas para execução das obras, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

(c) Contratos onerosos

Com a revisão orçamentária realizada, efetuamos análise dos empreendimentos, objetivando avaliar se os mesmos apresentam custo orçado para conclusão dos empreendimentos em valor superior ao valor líquido recuperável, independentemente do estágio atual em que se encontra o andamento da obra. Não identificamos perdas significativas que requeressem a constituição de provisão específica.

2.11 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem aos impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas e coligadas nas declarações de impostos de renda 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.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas sociedades, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (Nota 13). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.22.1 (b) PoC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

2.12 Fornecedores e credores por imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.13 Redução ao valor recuperável dos ativos (impairment)

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou 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 pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente. Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.14 Demais passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou exigíveis, acrescidos, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias e cambiais.

2.15 Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido desde a conversão societária ocorrida em 3 de fevereiro de 2012, quando as cotas foram substituídas por ações.

2.16 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.17 Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei no 6.404/76.

Nos termos da legislação societária, as reservas de lucros não devem superar o valor do capital social, motivo pelo qual parcela dos lucros está à disposição para deliberação pela Assembleia de acionistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

2.18 Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41 - “Resultado por ação”, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do período atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações em circulação.

2.19 Reconhecimento de receitas

2.19.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia adotou o CPC 47 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2019, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2019, de 12 de dezembro de 2019, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

(a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica “Receitas financeiras”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

(b) Unidades em construção

- . O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- . Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- . O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.
- . Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

(c) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

2.19.2 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.20 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas que afetam a atividade da Companhia

- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37);
- Imobilizado - Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16);
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3);
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8), e;
- Definição de estimativa contábil (CPC 23 - IAS 8).

Com base nas informações disponíveis, a Companhia avaliou que não há impacto na adoção das normas para o exercício de 2022.

3 Estimativas e julgamentos críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas, independentemente do respectivo resultado.

A Companhia e suas controladas poderão periodicamente serem fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas sempre que necessário. Para tanto a Companhia efetua uma avaliação da probabilidade de perda que inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como o prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Bancos	645	931	960	1.321
Aplicações de liquidez imediata (*)	4.653	1.105	4.694	1.124
	<u>5.298</u>	<u>2.036</u>	<u>5.654</u>	<u>2.445</u>

(*) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF), resgatáveis a qualquer momento, sem vinculação a determinado prazo, e remuneradas com base na variação do CDI.

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

5 Contas a receber

	Consolidado	
	2022	2021
Contas a receber unidades finalizadas	2.609	2.588
Aluguel	-	106
Circulante	173	205
Não circulante	2.436	2.489
	2.609	2.694

Na tabela abaixo demonstramos a composição dos Contas a receber por empresa:

	Consolidado	
	2022	2021
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	124	118
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.433	2.432
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	33	33
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19	5
Longford Participações e Empreendimentos S.A. (*)	-	106
	2.609	2.694

(*) Aluguel de laje corporativa

As contas a receber de clientes têm a seguinte composição por idade de vencimento:

(*) O valor total da carteira não contém os ajustes relacionados ao reconhecimento POC, enquanto o total do contas a receber contém.

	Consolidado	
	2022	2021
Vencidas		
Mais de seis meses	2.557	2.588
Vencidas	2.557	2.588
A vencer		
2022	-	54
2023	52	52
A Vencer	52	106
Total da carteira	2.609	2.694

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

7 Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Depósitos Judiciais	-	-	242	188
MRV Engenharia e Participações (i)	-	-	22.654	-
BNI Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	-	1.352
UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	3.616	8.281	3.605	8.281
Outros	-	11	946	15
	-	8.292	27.447	9.836
Circulante	3.616	11	3.620	1.367
Não circulante	-	8.281	23.827	8.469
	3.616	8.292	27.447	9.836

- (i) Em 01 de setembro de 2021, foi celebrado o contrato de venda de quotas da empresa Ébalo Empreendimentos e Participações Ltda., empresa esta investida da Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda. Por conta de condições precedentes estabelecida em contrato, a venda foi efetivada em 10 de janeiro de 2022. Essa operação gerou um ganho de R\$4.320 no exercício de 2022.
- (ii) Em 16 de julho de 2018, foi celebrado o contrato de Cisão parcial da UPCON SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda junto a sócia UPCON Incorporadora S.A. correspondente a sua participação pela fração do terreno. Em 24 de setembro de 2018 foi celebrado o contrato de permuta junto a UPCON 16 Empreendimento Imobiliário Ltda. Os valores vem sendo recebidos regularmente.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

b) Detalhes do saldo de investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2022

	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2022	Saldo de investimentos em 2022
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	468	(428)	320	-	(51)	(51)	(428)
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	162	(161)	157	-	(46)	(46)	(161)
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13	2.356	(2.265)	1.420	-	(61)	(54)	(2.023)
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	215	2.356	2.141	1.748	-	393	308	(1.675)
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63	2.886	(2.823)	218	-	(70)	(55)	(2.205)
GPBN Paulista SPE S.A.	293	-	293	-	-	4	2	180
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	120	1.777	1.657	247	-	(439)	(307)	(1.160)
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	415	-	(8)	(5)	-
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.659	4.924	22.187	-	-	6.308	5.417	19.052
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	1.919	1.209	710	-	-	637	212	237
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	10.292	22	10.270	-	144	(16.237)	(16.237)	10.270
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	636	53	583	-	-	(22)	(11)	291
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	3.989	9	3.980	11	-	2	(1)	1.990
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.456	3.394	(938)	3.292	-	(48)	(34)	(657)
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	17.404	968	16.436	-	-	89	(44)	8.129
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	382	232	150	-	-	815	346	64
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	950	49	901	-	15	926	648	631
							<u>(9.912)</u>	<u>32.535</u>

(*) Investimentos não consolidados.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2021

	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Receita Bruta	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial do exercício findo em 2021	Saldo de investimentos em 2021
Vista 26 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	407	(377)	182	-	(338)	(338)	(377)
Set Brooklin SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	115	(114)	109	-	(19)	(19)	(114)
Igloo Santos SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	2.208	(2.204)	784	-	(635)	(566)	(1.968)
CAÁ SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	187	2.721	(2.534)	1.003	68	343	268	(1.983)
Guira SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35	2.788	(2.753)	118	-	(2.420)	(1.891)	(2.150)
BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*) (**)	-	-	-	-	-	-	(1)	-
GPBN Paulista SPE S.A.	297	-	297	-	-	(10)	(6)	178
SPE Brasil Incorporação 26 S.A.	218	1.677	(1.459)	7	-	(82)	(58)	(1.021)
BNI Salvia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.388	2	1.386	613	-	(173)	(112)	901
Brunei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.760	2	17.758	6.332	-	(23)	(20)	15.249
M.A.R. Amsterdã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	3.082	2.240	842	839	497	(1.453)	(484)	281
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	25.596	22	25.574	1.813	729	(19.817)	(19.817)	25.574
Latvia Participações e Empreendimentos S.A. (*) (**)	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Brasil Incorporação 56 Ltda.	745	141	604	-	-	(159)	(80)	301
SPE Brasil Incorporação 82 Ltda. (*)	3.972	-	3.972	98	-	(2)	(1)	1.985
Novo Cancioneiro SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.473	3.363	(890)	3.095	-	(99)	(69)	(623)
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	17.266	919	16.347	-	1.219	(946)	(472)	8.173
SEQ02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	419	1.084	(665)	-	1	(189)	(80)	(283)
UPCON SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	29	(24)	-	44	(225)	(158)	(17)
							<u>(23.904)</u>	<u>44.106</u>

(*) Investimentos não consolidados.

(**) Empresa extinta em 2021.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

9 Propriedade para investimento

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Consolidado - 2022			
	Custo	Depreciação acumulada	Impairment	Valor líquido
Terrenos	10.989	-	-	10.989
Edificações e instalações	12.709	(1.417)	-	11.292
Benfeitorias	24.300	(2.726)	(33.644)	(12.070)
	<u>47.999</u>	<u>(4.143)</u>	<u>(33.644)</u>	<u>10.211</u>

	Consolidado - 2021			
	Custo	Depreciação acumulada	Impairment	Valor líquido
Terrenos	10.989	-	-	10.989
Edificações e instalações	12.709	(1.413)	-	11.296
Benfeitorias	24.300	(2.726)	(18.450)	3.124
	<u>47.999</u>	<u>(4.139)</u>	<u>(18.450)</u>	<u>25.409</u>

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a companhia realizou a reavaliação das propriedades para investimento e estimou o valor justo em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 10.211.

10 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores nacionais	<u>120</u>	<u>54</u>	<u>260</u>	<u>166</u>
	<u>120</u>	<u>54</u>	<u>260</u>	<u>166</u>

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

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

11 Patrimônio líquido

Capital social e reservas de capital

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de julho de 2015, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, mediante a subscrição privada de 1.664.478 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1 (valor expresso em real), totalizando o montante de R\$ 1.665. Com o aumento, o capital social da Companhia passou de R\$ 107.770 para R\$ 109.435.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2015, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, mediante a subscrição privada de 4.999.998 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1 (valor expresso em real), totalizando o montante de R\$ 5.000. Com o aumento, o capital social da Companhia passou de R\$ 109.435 para R\$ 114.435.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de setembro de 2015, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, mediante a subscrição privada no montante de 1.035.879 ações ordinárias, ao preço de R\$ 1 (valor expresso em real), totalizando o montante de R\$ 1.036. Com o aumento, o capital social da Companhia passou de R\$ 114.435 para R\$ 115.471.

A GPRE - Fundo de Investimento em Participações S.A. ("GPRE"), fundo de investimento com sede no Brasil, administrado pela GP Investimentos Ltda., detém aproximadamente 90,74% das ações ordinárias da Companhia. As despesas e demais aplicações de recursos em ativos estão sendo custeadas com recursos próprios, advindos de sua constituição e aportes de capital efetuados pelos acionistas. Os acionistas tem a capacidade, intenção e comprometimento de prover o nível necessário de suporte financeiro para que a Companhia cumpra com suas obrigações correntes e demais compromissos de investimento, considerando sua atual situação econômico-financeira.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de maio de 2016, foi aprovada a redução do capital social da Companhia no montante de R\$ 13.359, com o respectivo cancelamento de 15.007.041 ações ordinárias. Esta redução se deu mediante entrega dos seguintes ativos aos acionistas; (i) 8.448.500 ações de emissão da empresa BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda., e (ii) 4.910.000 ações de emissão da empresa Longford Participações e Empreendimentos S.A.

Com a respectiva redução, o capital social da Companhia passou de R\$ 115.471 para R\$ 102.112.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de maio de 2017, foi rerratificada a ATA de 09 de maio de 2016, tendo em vista a necessidade de correção do valor do capital social da Companhia a época. Neste sentido, o valor correto do capital social é de R\$ 104.624 representado por 117.535.499 ações.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de novembro de 2018, foi aprovada aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 8.096, mediante a subscrição privada de 12.185.207 ações ordinárias. Este aumento se deu mediante entrega de ações da empresa BNCorp Rhodes Desenvolvimento Imobiliário Ltda.. Com o aumento, o capital social da Companhia passou de R 104.624 para R\$ 112.720.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de agosto de 2019, foi aprovada aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 9.603, mediante a subscrição privada de 9.602.990 ações ordinárias. Este aumento se deu mediante entrega de ações da empresa Latvia Participações e Empreendimentos S.A.. Com o aumento, o capital social da Companhia passou de R 112.720 para R\$ 122.323.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de outubro de 2019, foi aprovada aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 4.293, mediante a subscrição privada de 4.292.507 ações ordinárias. Este aumento se deu mediante entrega de ações da empresa Longford Participações e Empreendimentos S.A.. Com o aumento, o capital social da Companhia passou de R\$ 122.323 para R\$ 126.615.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de outubro de 2019, foi aprovada a redução do capital social da Companhia de até R\$ 90.000, com o respectivo cancelamento de até 81.671.642 ações ordinárias a ser reduzido em até 12 meses. Com a respectiva redução, o capital social da Companhia passa de R\$ 126.615 para até R\$ 36.615.

Considerando que em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de outubro de 2019, foi aprovada a redução do capital social da Companhia em até R\$ 90.000, foi aprovado em 26 de outubro de 2020 a consolidação da redução de capital social da Companhia em R\$ 59.500 com o cancelamento de 52.260.674 ações ordinárias. Com a respectiva redução, o capital social da Companhia passa de R\$ 126.615 para R\$ 67.115.

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

As ações da RE Desenvolvimento Imobiliário S.A. estão divididas da seguinte forma:

	Em 31 de dezembro de 2022	
	Quantidade de ações - milhares	Participação
GP Real Properties A, LLC	3.227	3,70%
GP Real Properties B, LLC	2.424	2,78%
GP Real Properties C, LLC	2.424	2,78%
GPRE - Fundo de Investimento em Participações S.A.	79.190	90,74%
	<u>87.266</u>	<u>100%</u>

Reserva de lucros

Em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 29 de janeiro de 2019, foi aprovada a distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia no montante de R\$ 9.600.

Em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 16 de julho de 2019, foi aprovada a distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia no montante de R\$ 16.000.

Em assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de dezembro de 2020, foi aprovada a distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia no montante de R\$ 4.500.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

12 Provisão para impostos de renda e contribuição social

(a) Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Regime de apuração				
Lucro Presumido	-	-	(25)	(54)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25)</u>	<u>(54)</u>
Imposto diferido				
Lucro Presumido	-	-	(470)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(495)</u>	<u>(54)</u>

(b) Reconciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social (i)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro do exercício atribuível à Companhia e suas controladas antes do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido	<u>(11.692)</u>	<u>(26.150)</u>	<u>(10.126)</u>	<u>(26.889)</u>
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de rendas e contribuição social às alíquotas da legislação vigente	(3.975)	(8.891)	(3.443)	(9.142)
Adições e exclusões				
Equivalência patrimonial	3.321	8.127	224	359
Rendimentos não tributáveis	654	764	1.456	496
Impairment	-	-	5.166	6.273
Efeito do lucro presumido	-	-	(2.908)	1.960
Despesa com imposto de renda e contribuição do social do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>495</u>	<u>54</u>
Corrente	-	-	(25)	(70)
Diferido (ii)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(470)</u>	<u>16</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(495)</u>	<u>(54)</u>

(i) Todas as investidas estão sujeitas a tributação do lucro presumido.

(ii) O imposto de renda e contribuição social diferidos são apurados com base nos valores recebidos em caixa e não registrados, devido ao tipo de reconhecimento de receita ser o POC.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

13 Tributos diferidos

	Consolidado	
	2022	2021
Imposto de Renda de Pessoa Jurídica	380	34
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	143	18
	<u>523</u>	<u>52</u>
Programa de Integração Social (PIS)	10	10
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	44	44
	<u>54</u>	<u>54</u>
Circulante	107	106
Não Circulante	470	-
Total dos impostos e contribuições diferidos Passivos	<u>577</u>	<u>106</u>
(a) Obrigações a tributar - lucro real e presumido		

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber.

14 Lucro (prejuízo) bruto

	Consolidado	
	2022	2021
Receita das unidades imobiliárias - societário	16	44
Receita de aluguéis	144	729
Receita operacional bruta	<u>160</u>	<u>773</u>
(-) Imposto sobre vendas	(20)	(70)
Receita Operacional Líquida	<u>140</u>	<u>703</u>
Custo dos imóveis	32	(493)
Custos dos imóveis	<u>32</u>	<u>(493)</u>
Lucro bruto	<u>172</u>	<u>210</u>

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e estão refletidas integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

15 Despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Manutenção e conservação	-	-	(188)	(186)
Despesas comerciais	(18)	(21)	(18)	(44)
Gastos gerais administrativos	(4)	(2)	(582)	(917)
Serviços prestados por terceiros	(850)	(982)	(1.329)	(1.825)
Depreciação e amortização	-	-	(3)	(697)
Despesas tributárias	(2)	(5)	(346)	(247)
Ganhos e Perdas com investimentos	(1.264)	(1.206)	3.057	(744)
Impairment	-	-	(15.194)	(18.450)
Outras	84	(80)	1.081	(2.897)
	<u>(2.036)</u>	<u>(2.296)</u>	<u>(13.522)</u>	<u>(26.007)</u>
Gerais e administrativas	(904)	(1.005)	(3.376)	(5.821)
Despesas com vendas	-	-	(61)	(23)
Outras despesas	(1.132)	(1.291)	(10.085)	(20.163)
	<u>(2.036)</u>	<u>(2.296)</u>	<u>(13.522)</u>	<u>(26.007)</u>

16 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Juros sobre aplicações financeiras	255	50	258	68
Outras receitas financeiras	-	-	2.504	16
Receitas financeiras	<u>255</u>	<u>50</u>	<u>2.762</u>	<u>84</u>
Tarifas bancárias	-	-	(17)	-
Outras despesas financeiras	-	-	(3)	(120)
Despesas financeiras	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20)</u>	<u>(120)</u>

As receitas financeiras são representadas pelos rendimentos dos certificados bancários (CDB), das operações compromissadas e fundos de investimentos.

17 Contingências

As provisões para contingências são constituídas em montante, considerado suficiente pela administração da Companhia, para cobrir perdas prováveis sendo atualizada até as datas do balanço, a natureza de cada contingência está apoiada na opinião dos assessores jurídicos. Sempre que uma decisão judicial é integral ou parcialmente favorável à Companhia, a diferença entre o valor provisionado e o valor efetivamente devido é estornado no resultado do exercício em que tal decisão for proferida.

Em 31 de dezembro de 2022, os saldos provisionados para eventuais perdas em processos perfazem o valor de R\$ 4.111 (R\$6.096 em 31 de dezembro de 2021).

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

18 Instrumentos financeiros derivativos

Desde a constituição até o período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não executou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos.

19 Gestão de riscos

(a) Política de gestão de riscos

A Companhia possui uma política formal para gerenciamento de riscos cujo controle e gestão são de responsabilidade da diretoria financeira que se utiliza de instrumentos de controle através de sistemas adequados e de profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Adicionalmente, não são permitidas operações com instrumentos financeiros de caráter especulativo.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco que surge da possibilidade de prejuízo resultante do não recebimento de terceiros dos valores contratados.

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

(c) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos financeiros

Dados consolidados	2022		Risco	Provável	Valores e taxas ao ano para 2021	
	Ativo	Passivo			Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	4.694	-	Queda do CDI	12,33%	9,25%	6,17%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	2.609	-	Alto do INCC	9,28%	6,96%	4,64%

Dados consolidados	2021		Risco	Provável	Valores e taxas ao ano para 2020	
	Ativo	Passivo			Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 4) CDI	1.124	-	Queda do CDI	1,90%	1,43%	0,95%
Contas a receber de clientes (Nota 5) INCC	2.588	-	Alto do INCC	8,81%	6,61%	4,41%

RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais

(d) Gestão de capital

	Consolidado	
	2022	2021
(-) Caixa e equivalência de caixa (Nota 4)	(5.654)	(2.445)
Dívida líquida	(5.654)	(2.445)
Total do patrimônio líquido	42.339	53.634
	36.685	51,189
Índice de alavancagem financeira - %	13,35%	4,56%

(e) Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (Nível 3).

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, certificados de depósito bancário) é determinado mediante os dados fornecidos pela instituição financeira onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

* * *









DFs Redisa 22 - 21


Final Audit Report


2026-01-22


Created:	2026-01-21
By:	Catarina Malavoglia (catarina.malavoglia@gp-investments.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAGAyTu-N8Gjx52nHe5J58OMENrQeb_1WB

"DFs Redisa 22 - 21" History

-  Document created by Catarina Malavoglia (catarina.malavoglia@gp-investments.com)
2026-01-21 - 9:38:52 PM GMT
-  Document emailed to danilo.gamboa@gp-investments.com for signature
2026-01-21 - 9:38:58 PM GMT
-  Document emailed to eduardo.coutinho@gp-investments.com for signature
2026-01-21 - 9:38:59 PM GMT
-  Document emailed to ronney.fernandes@rdfconcept.com.br for signature
2026-01-21 - 9:38:59 PM GMT
-  Email viewed by ronney.fernandes@rdfconcept.com.br
2026-01-21 - 11:23:06 PM GMT
-  Signer ronney.fernandes@rdfconcept.com.br entered name at signing as Ronney D Fernandes
2026-01-21 - 11:23:36 PM GMT
-  Document e-signed by Ronney D Fernandes (ronney.fernandes@rdfconcept.com.br)
Signature Date: 2026-01-21 - 11:23:38 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by danilo.gamboa@gp-investments.com
2026-01-22 - 12:05:26 PM GMT
-  Signer danilo.gamboa@gp-investments.com entered name at signing as danilo gamboa
2026-01-22 - 12:06:04 PM GMT
-  Document e-signed by danilo gamboa (danilo.gamboa@gp-investments.com)
Signature Date: 2026-01-22 - 12:06:06 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by eduardo.coutinho@gp-investments.com
2026-01-22 - 5:23:51 PM GMT

 Signer eduardo.coutinho@gp-investments.com entered name at signing as Eduardo Coutinho
2026-01-22 - 5:24:12 PM GMT

 Document e-signed by Eduardo Coutinho (eduardo.coutinho@gp-investments.com)
Signature Date: 2026-01-22 - 5:24:14 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.
2026-01-22 - 5:24:14 PM GMT